

Jaarverslag 2023





Inleiding

Met trots presenteren wij het jaarverslag over 2023 van Woonbedrijf. In dit jaarverslag vindt u een overzicht van onze activiteiten en prestaties gedurende het afgelopen jaar. We delen onze successen en uitdagingen die we hebben opgepakt.

Over Woonbedrijf

Woonbedrijf werkt aan fijn en ongestoord wonen voor onze bewoners. We bieden betaalbare en duurzame huurwoningen in een leefbare buurt. In 2023 werkten we in Eindhoven, Veldhoven, Geldrop, Best, Helmond, Son en Breugel en Valkenswaard. Wat de ontwikkelingen ook zijn en welke keuzes Woonbedrijf ook maakt, onze missie is altijd leidend: *Woonbedrijf werkt aan fijn en ongestoord wonen voor onze bewoners. Wat fijn wonen is, is voor iedereen verschillend. De beleving van onze bewoners is sturend in de uitvoering van ons werk. Onze grootste maatschappelijke prestatie ligt in het beschikbaar hebben en houden van een grote voorraad betaalbare 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. Met ons werk willen we een bijdrage leveren aan een betere wereld. We willen werken aan een maatschappij die is gebaseerd op rechtvaardigheid en waarin duurzame keuzes worden gemaakt. We wachten niet af, maar leveren vanuit onze eigen kwaliteit en verantwoordelijkheid een bijdrage aan het realiseren van die betere wereld. Deze bijdrage zit in kleine dingen, dichtbij onszelf, in ons werk. Het begint met betaalbaar wonen voor mensen die zich bij ons thuis voelen.*

Ontwikkelingen

In 2023 zijn we geconfronteerd met tal van ontwikkelingen die grote impact hebben op ons werk, het realiseren van onze ambitie én op het fijn wonen van onze bewoners. Economisch gaat het goed in de Brainport-regio. De Tech-industrie draait op volle toeren. Dit heeft een aanzuigende werking van talent uit de hele wereld. Niet alleen hoogopgeleide kenniswerkers, maar ook vakmensen voor de toeleveranciers en personeel voor winkels, horeca en andere dienstverlening vinden hun weg naar deze regio. Hierdoor neemt de druk op de woningmarkt nog verder toe. De vraag naar betaalbare huurwoningen (zowel sociale- als middenhuur) groeit. Dit betekent dat we onze nieuwbouwambitie moeten realiseren. Hierin worden we belemmerd door stijgende bouwkosten en stijgende rentetarieven. Nieuwbouwprojecten realiseren binnen de financiële kaders wordt steeds moeilijker en steeds vaker accepteren we lagere financiële rendementen en vastgoedwaardes omdat de volkshuisvestelijke opgave dit vraagt. Hierdoor staat ons duurzame bedrijfsmodel onder druk en komen de grenzen in zicht. Dit vraagt de komende jaren om heroverweging en bijsturing waardoor Woonbedrijf ook in de toekomst betaalbare huurwoningen kan blijven aanbieden.

De energiecrisis en de daarmee stijgende energieprijzen maken de verduurzamingsopgave urgenter. Woonbedrijf investeert volop in het verduurzamen en energiezuinig maken van de bestaande woningen. De ingezette programmatische renovatie door middel van de EGW60 aanpak begint op stoom te raken. In 2023 hebben we 758 woningen gerenoveerd. We zien dat een renovatie een verstoring is van het fijn wonen van onze bewoners. In het afgelopen jaar hebben we veelvuldige gesprekken gevoerd over de wijze waarop renovaties worden uitgevoerd en bewoners worden betrokken en geïnformeerd. Dit heeft geleid tot aanpassingen in de EGW60 aanpak, waarmee we verwachten dat we in de komende jaren én onze ambitie realiseren én de impact voor onze bewoners zo goed mogelijk weten te managen.

We hebben een grote ambitie voor het fijn en ongestoord wonen van onze bewoners. Goede dienstverlening is daarvoor de basis. In 2023 zijn we gestart met het opstellen van 5 woonbeloftes. Met deze woonbeloftes gaan we aan de slag met het verbeteren van onze dienstverlening, te beginnen met belofte 1: bij ons voel jij je welkom en thuis!

Maatschappelijke prestaties

Zoals in onze missie staat beschreven, zit de belangrijkste maatschappelijke bijdrage in kleine dingen, dichtbij onszelf, in ons werk. Door dagelijks met ruim 300 medewerkers te werken aan fijn en ongestoord wonen voor onze bewoners, aan betaalbare huurwoningen in een leefbare buurt, aan een duurzame wereld. Dit doen we niet alleen. Dit doen we samen met ruim 70.000 bewoners in onze woningen en tal van samenwerkingspartners bij de gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en leveranciers.

Visitatie 2019 – 2022

In 2023 voerde de visitatiecommissie gesprekken met interne en externe belanghouders van Woonbedrijf. Samen met de aangeleverde stukken en het bezoek aan 3 projecten van Woonbedrijf heeft dit geleid tot het visitatierapport over de periode 2019 – 2022. We herkennen het beeld dat de visitatiecommissie schetst. We zien dat we in de afgelopen jaren mooie resultaten hebben behaald en dat we ook nog werk aan de winkel hebben. We zijn trots op de waardering voor onze verbeeldingskracht (maatschappelijke waarde) en de verbindingskracht (maatschappelijke verankering) voor ons werk in de wijken en buurten van ons kerngebied (2 keer score 'goed'). We zijn vooral trots op onze medewerkers die gedreven worden door het juiste doen voor de bewoners en daarin samenwerken met partners in de buurten.

We merken dat de verwachtingen in de buitenwereld hoog zijn. Wij vinden ook dat je van de grootste corporatie van Zuid-Nederland mag verwachten dat zij het voortouw neemt in de aanpak van de volkshuisvestelijke vraagstukken in deze regio. Wij zetten ons vermogen maximaal in voor nieuwbouw, verduurzaming en fijn & ongestoord wonen. Tegelijkertijd zien we dat de grenzen van ons huishoudboekje binnen nu en 10 jaar worden bereikt.

We zien dat we nog een opgave hebben om de dienstverlening naar onze bewoners te verbeteren. Dit is een van de speerpunten van ons huidige ondernemingsplan. Naast het verbeteren van de (online) dienstverlening vraagt dit ook dat medewerkers de 'bewonersbril' blijven opzetten. In 2023 hebben we hiervoor de 5 woonbeloftes van Woonbedrijf opgesteld. Deze worden leidend voor de doorontwikkeling van onze dienstverlening naar bewoners en woningzoekenden. We herkennen de opmerkingen van de visitatiecommissie over de ontwikkeling van het procesgericht werken versus het buurtgericht werken. Dit vraagt enerzijds om een structuur voor de procesketensturing en de benodigde (informatie-)systemen en anderzijds de nodige competenties om daadwerkelijk samen te werken binnen de wijk- en buurtteams. We zien het visitatierapport als aanmoediging om de komende jaren de ingezette koers voort te zetten. We blijven werken aan het fijn en ongestoord wonen in een duurzame en betaalbare woning en de wijken en buurten in ons kerngebied.

Eindhoven, 20 juni 2024

Roy Beijnsberger

Algemeen directeur / bestuurder

Inhoud

1 Fijn en ongestoord wonen	6
1.1 Inleiding	6
1.2 Fijn wonen	6
1.3 Leefbaarheid	7
1.4 Dienstverlening	9
1.5 Klachten	11
2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen	13
2.1 Inleiding	13
2.2 Duurzame transformatie	13
2.3 Eerlijke prijs	23
2.4 Beschikbaarheid	26
2.5 Betaalbare organisatie / kostenbewustzijn	28
3 Duurzaamheid	29
3.1 Inleiding	29
3.2 Inspireren en Aanjagen	30
3.3 Duurzame energie	31
3.4 Circulariteit	32
3.5 Natuurlijke stad	32
3.6 Innoveren als smart-follower	32
4 Bedrijfsvoering	33
4.1 Organisatiestructuur	33
4.2 Nevenstructuur	33
4.4 Onze medewerkers	34
4.5 Integriteit / klokkenluidersregeling / Fraude	36
4.6 Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen	37
4.8 Onze samenwerkingspartners	37
4.9 Governance	39
4.10 Risicomanagement	40
4.11 Interne beheersing	41
4.12 Permanente educatie	42
5 Financiën	44
5.1 Rentmeesterschap: borgen van financiële continuïteit	44
5.2 Risicoanalyse financiële continuïteit	46
5.3 Waardering vastgoed; een beleidsmatige beschouwing	46
5.4 Treasury	52
6 Verslag Raad van Commissarissen	55
6.1 Inleiding	55
6.2 Over besturen en toezicht houden.	55
6.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol	56
6.4 Over de RvC	60
6.5 Tot slot	64

7 Jaarrekening	65
7.1 Balans per 31 december 2023	65
7.2 Winst- en verliesrekening over 2023	67
7.3 Kasstroomoverzicht over 2023	68
7.11 WNT-verantwoording 2023 Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl	69
7.12 Scheiding DAEB en niet-DAEB	73
7.12.1 Balans per 31 december 2023 DAEB, niet-DAEB en totaal	73
7.12.2 Winst- en verliesrekening 2023 DAEB, niet-DAEB en totaal	75
7.12.2 Kasstroomoverzicht 2023 DAEB, niet-DAEB en totaal	76
7.13 Kengetallen	78
7.14 Verklaring besteding middelen in het belang van de volkshuisvesting	79
BIJLAGEN	80
Bijlage 1: Overzicht nevenfuncties leden Raad van Commissarissen	81
Bijlage 2: Overzicht nevenfuncties leden directieteam	83



1 Fijn en ongestoord wonen

1.1 Inleiding

Het resultaatgebied 'fijn en ongestoord wonen' uit het ondernemingsplan is vertaald in 3 subdoelen:

1. Fijn wonen
2. Overlast en Veiligheid
3. (Online) dienstverlening

1.2 Fijn wonen

In ons ondernemingsplan streven we naar fijn en ongestoord wonen voor onze bewoners. Om de beleving van bewoners te meten hebben we in 2020 een meetinstrument ontwikkeld. Het onderzoek naar fijn en ongestoord wonen van onze bewoners is in 2023 eenmaal uitgevoerd. Hiervoor zijn 17.000 enquêtes uitgestuurd, zowel digitaal als op papier. Hoewel de respons iets is gedaald t.o.v. 2022 deed ook in 2023 één op de drie bewoners mee.

1.2.1 Resultaat 2023 fijn en ongestoord wonen

	Norm 2027	2023	2022	2021	2020
<i>Bewoners die fijn wonen in de woning</i>	75%	69%	68%	71%	70%
<i>Bewoners die fijn wonen in de woonomgeving</i>	70%	64%	68%	64%	65%

Tabel 1 Resultaten Fijn & Ongestoord wonen 2020 - 2023

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 invloedssfeer liggen, die grote impact hebben op het fijn wonen (denk aan overlast en criminaliteit).

In 2023 hebben we een steeds beter overzicht van de woonbeleving per wijk, buurt en complex gekregen. We maken de meetmethode steeds toegankelijker. We verstuurden net als voorgaande jaren de vragenlijst per e-mail en de bewoners waarvan wij geen e-mailadres hebben, kregen de vragenlijst per post. Met het luidspreker-symbool konden bewoners de vraag in de vragenlijst beluisteren en we hebben een pilot gehouden met het inspreken van de antwoorden. Als een bewoner aangeeft niet fijn te wonen in de woning en in de woonomgeving, krijgt de woonconsulent direct een e-mail met een melding (alert). Hij/zij pakt deze melding op met het verantwoordelijke buurtteam. Alle bewoners die hebben meegedaan kregen na afloop een bedankkaartje. In het najaar van 2023 hebben we in twee buurten verdiepende sessies gehouden met de verantwoordelijke buurtteams. In deze sessies hebben we gezamenlijk de data uit de metingen andere relevante buurtdata bekeken en besproken en zijn er concrete acties bedacht om het 'fijn wonen' in de woning en omgeving van die buurt te verbeteren.



1.3 Leefbaarheid

1.3.1 Overlast en veiligheid

Het aantal (ernstige) overlastsituaties is met 12% gestegen t.o.v. 2022. We zien in bijna alle categorieën een stijging van het aantal nieuwe leefbaarheidsmeldingen. De druk op de woningmarkt en de verharding in de maatschappij geven hiervoor een mogelijke verklaring. Het aantal meldingen over ongewenst gedrag door bewoners en/of derden jegens andere bewoners, maar ook tegen onze eigen medewerkers is verdubbeld t.o.v. 2022.

Het aantal meldingen over woonfraude is in 2023 gestegen. Een mogelijke verklaring hiervoor is te vinden in de toenemende schaarste op de woningmarkt, wat leidt tot meer onrechtmatig gebruik van sociale huurwoningen. We zien het als onze taak om ervoor te zorgen dat sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor degenen die daar aanspraak op maken en om onrechtmatig gebruik van sociale huurwoningen tegen te gaan. De aanpak van woonfraude zal de komende jaren meer aandacht krijgen, waarbij we de samenwerking zoeken met gemeenten en andere samenwerkingspartners.

Aantal leefbaarheidsmeldingen

Leefbaarheidsmeldingen	2023	2022
Ongewenst gedrag	25	12
Zorg	195	193
Overlast	307	274
Woonfraude	188	159
Totaal aantal meldingen	715	638

Tabel 2: Totaal aantal leefbaarheidsmeldingen

1.3.2 Ontbinding en ontruiming

In 2023 is sprake van een stabilisering van het aantal ontbindingen en ontruiming als gevolg van hennepsteelt en overlast. In lijn met het gestegen aantal overlastmeldingen in de categorie woonfraude, zien we ook een stijging van het aantal ontbindingen en ontruiming als gevolg van woonfraude. Nog steeds het overgrote deel van de huurders met een vonnis tot ontruiming zegt de huur zelf op. We stimuleren huurders om zelf de huur op te zeggen om gedwongen ontruiming met bijbehorende kosten te voorkomen.

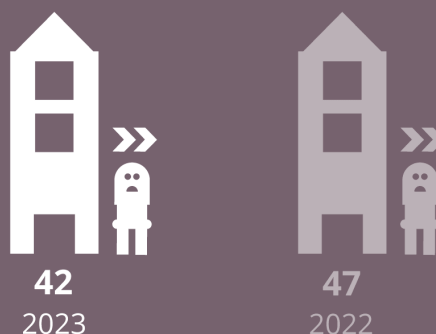
Het aantal vonnissen n.a.v. huurachterstand is zo goed als gelijk gebleven. Mooi om te zien is dat we in steeds meer gevallen tot een betalingsregeling komen na het vonnis en dat we minder ontruiming hebben uitgevoerd. Dit is in lijn met ons beleid dat we zoeken naar oplossingen voor betaalproblemen.



Ontruimingen

Aantal woningen

↓ 11%



Vonnissen ontbinding en ontruiming

	2023				2022			
	Totaal	Ontruimd	Opgezegd	Betaald / Regeling	Totaal	Ontruimd	Opgezegd	Betaald / Regeling
Huurachterstand	61	23	6	32	62	31	6	25
Hennepsteelt	7	1	6	0	10	1	9	0
Overlast	18	10	8	0	15	11	4	0
Woonfraude	30	8	22	0	18	4	14	0
Totaal	116	42	42	32	105	47	33	25

Tabel 3: Vonnissen ontbinding en ontruiming

1.3.3 Leefbaarheid

Woonbedrijf gaat voor fijn en ongestoord wonen in de woning en buurt. Woonbedrijf bezit in tal van buurten in Eindhoven en de omliggende gemeenten een hoog aandeel van het totaal aantal woningen. Vanuit die concentratie hebben we een bijzonder belang bij de kwaliteit en het functioneren van die betreffende buurten om het fijn en ongestoord wonen in de woning en de buurt te kunnen realiseren. Woonbedrijf kiest in deze buurten een actieve rol in het bevorderen van de leefbaarheid. Die inzet loopt van de standaard inzet op 'schoon, heel en veilig' tot aan leefbaarheidsprojecten gericht op het bevorderen van samenleven (ontmoeten), buurtcultuur, veiligheid en de 'achter de voordeur'-aanpak. Woonbedrijf neemt ook actief deel aan meerjarige programma's zoals Pact Woensel-Zuid (Eindhoven) en Toekomstperspectief De Coevering (Geldrop).

In 2023 is € 888.100 besteed aan leefbaarheid in de vorm van gebiedsgerichte activiteiten. Dit zijn de kosten exclusief de personeelskosten van personele inzet door Woonbedrijf.



1.3.4 Buurtfonds

Het Buurtfonds van Woonbedrijf faciliteert bewoners samen te werken aan de verbetering van de leefbaarheid, natuur of cultuur in de buurten door inzet van buurtprojecten. In 2023 zijn er vanuit het Buurtfonds 31 projecten, verdeeld over 24 buurten gerealiseerd. Deze projecten zijn ontstaan vanuit een breed scala van ideeën van onze bewoners. De projecten worden gerealiseerd met professionele ondersteuning vanuit het CKE en haar culturele partners.

Verbinding tussen bewoners ontstaat door middel van het organiseren van activiteiten voor- en door bewoners zoals bijvoorbeeld 'het samen opknappen van portieken of gevels', 'Soup en Cinema' of gezamenlijk een buurtuin aanpakken 'Plant Fiction Garden'. Daarnaast zijn er allerlei vormen van buurtdagen georganiseerd waarbij het CKE voor de muzikale aankleding zorgt en de bewoners samen zorgen voor de hapjes en drankjes.

1.3.5 Community building

We faciliteren ontmoeten in onze buurten op grote schaal in straatkamers, ontmoetingsruimten in complexen en in nieuwbouw- en renovatieprojecten. Hiermee werken we aan verbinding tussen bewoners die zonder deze facilitering niet vanzelf zou zijn ontstaan. In 2023 hebben we twee nieuwe ontmoetingsruimtes ingericht, één in Woensel-Noord en één in Woensel-Zuid. Hier werken we samen met onze partners in de buurt, zijn we zichtbaar voor bewoners en zorgen we voor een laagdrempelige contact voor bewoners met vragen.

Community building op de TU/e-campus

In 2023 is gestart met de opbouw van een community op de TU/e-campus. Woonbedrijf gaat in 2024 735 studentenwoningen opleveren op de campus. Naast de realisatie van nieuwe studentenwoningen heeft Woonbedrijf de ambitie om een community te creëren waarin studenten in verbinding komen met elkaar en elkaar ondersteunen bij alle nieuwe uitdagingen die deze levensfase met zich meebrengt. In het afgelopen jaar zijn er 120 (inter)nationale ambassadeurs (mogelijk toekomstige bewoners) geworven die meedenken over vraagstukken ten aanzien van inrichting en het gebruik van de nieuwbouw en de op te zetten community. Ook hebben we onderzoek laten doen naar de behoeftes van studenten rondom een op te zetten community. De uitkomsten van het onderzoek laten zien dat gemeenschapsvorming een positieve bijdrage levert aan het mentaal welbevinden van studenten. Ook heeft het geleid tot concrete suggesties voor de invulling van diverse communal spaces die gerealiseerd worden in de nieuwbouw.

Community building Buurtschap te Veld

In Buurtschap te Veld stimuleert Woonbedrijf community vorming door in te zetten op drie facetten: de fysieke inrichting, de programmering en de organisatie. Woonbedrijf begeleidt het participatietraject voor inrichting, gebruik en beheer van de collectieve kamertuinen door bewoners. Daarnaast is in 2023 een start gemaakt met een programmering waarbij bewoners kennismaken met enkele uitgangspunten van community building. Het is het erop gericht bewoners in staat te stellen zelf inclusieve activiteiten te organiseren voor de community.

1.4 Dienstverlening

In 2023 stond onze dienstverlening onder druk en lukte het ons onvoldoende te voldoen aan de verwachtingen van onze bewoners. Dit is terug te zien in de resultaten uit onze procesonderzoeken, de Aedes benchmark (cijfers uit 2022) en het aantal klachten.

1.4.1 (Online) dienstverlening

In 2023 vond de eerste, brede meting plaats over de contactkanalen: website, telefoon, woonwinkel en social media. Hieruit blijkt dat 1 op de 2 bewoners het (heel) gemakkelijk vindt een vraag te stellen en/of beantwoord te krijgen. Het contact met een medewerker werd hier als belangrijkste pluspunt genoemd en online de vindbaarheid van informatie op de website. We zien een positieve ontwikkeling in een langzame



verschuiving van contact via telefoon naar online. Met de Klik en Klaar-campagne is gedurende 2023 aandacht gevraagd bij bewoners voor de mogelijkheden die we online aanbieden in dienstverlening. Dat resulteerde in groei van MijnWoonbedrijf en MijnVestide accounts op de website. Tot slot werd in 2023 de Visie op Online Dienstverlening op- en vastgesteld.

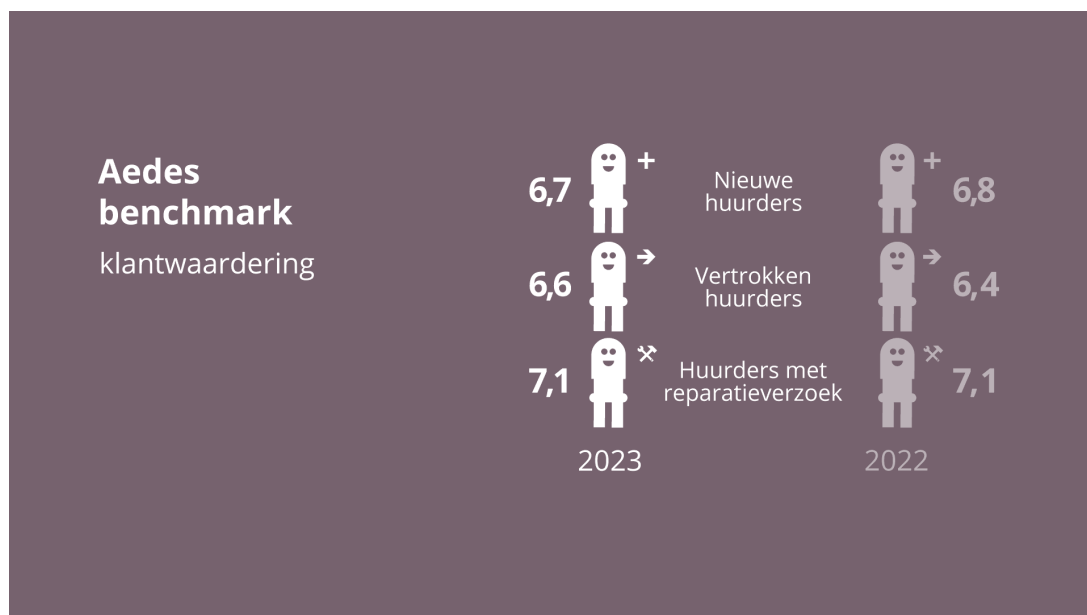
1.4.2 Bewonerscontact

Ondanks de inzet van extra formatie en de zichtbare groei in het contact via onze online kanalen heeft dit in 2023 helaas niet geleid tot een verlaging van de wachttijd. Gemiddeld bedroeg deze in 2023 5:54 minuten. De belangrijkste factoren die hierop van invloed waren lagen extern: stijging van de gas- en elektriciteitsprijs en extreme weersomstandigheden. Dit veroorzaakte een hoger aantal bewonersvragen en reparatieverzoeken. In 2023 is een plan van aanpak opgesteld om in de komende jaren gericht toe te werken naar de geambieerde A op de Aedes Benchmark in 2027.

1.4.3 Aedes-benchmark

Het prestatieveld Huurdersoordeel van de Aedes-benchmark richt zich op het oordeel van de huurder over de dienstverlening van de corporatie op drie belangrijke momenten: het moment van verhuring voor nieuwe huurders, rondom reparatieverzoeken en bij vertrek uit de huurwoning. In 2023 behaalde Woonbedrijf op het prestatieveld Huurdersoordeel een C.

De score voor nieuwe bewoners is licht gezakt naar een 6,7 (2022:6,8). De score voor huurders met een reparatieverzoek is gelijk gebleven met een 7,1. De score voor vertrokken bewoners is gestegen naar een 6,6. De cijfers zorgen gezamenlijk voor een C op het dit onderdeel in de Aedes benchmark. Hierbij is het wel van belang om te melden dat de cijfers van de Aedes benchmark voor een groot deel gaan over 2022.



Reparatieverzoeken

Er is in 2023 sprake van een stabilisatie van de tevredenheid op de dienstverlening bij reparaties. De tevredenheid over de snelheid vertoont een lichte stijging. Woonbedrijf heeft t.o.v. voorgaande jaren positieve stappen weten te realiseren en vast te houden in de beoordeling van het resultaat.



Verhuisproces

In 2023 steeg het cijfer voor de ‘dienstverlening bij het verlaten van de woning’ naar een 6,6 en daalde de score van de nieuwe bewoner iets naar een 6,7. De dalende trend van de afgelopen jaren, lijkt daardoor nu af te vlakken.

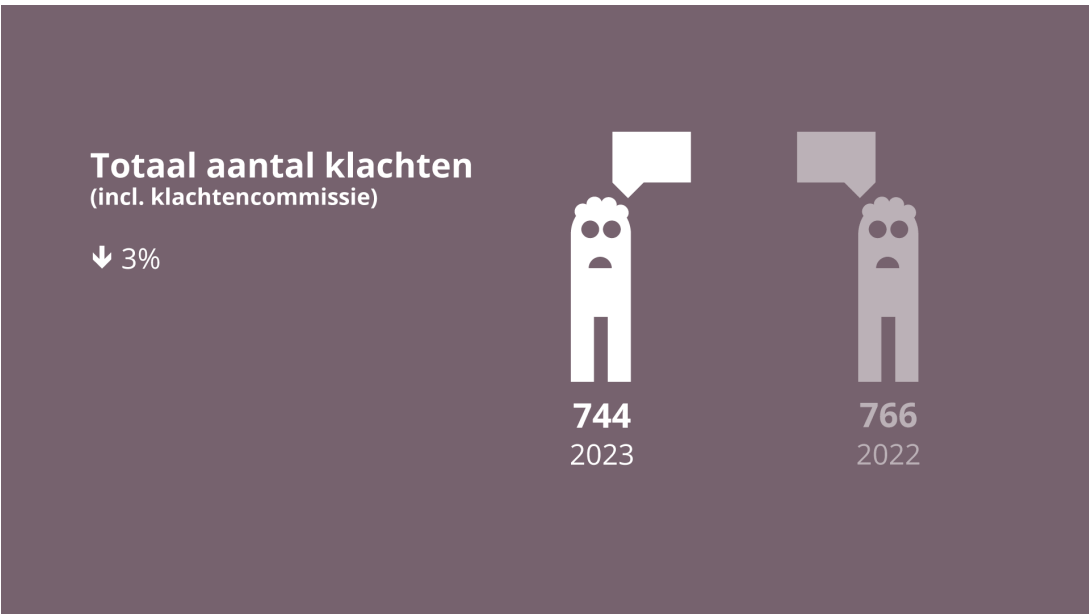
In 2022/2023 is er een uitgebreid traject gestart n.a.v. de leegstandscijfers en de bewonerstevredenheid. We gaan ervan uit dat de effecten van de verbeteracties in 2024 te zien zijn in de Aedes benchmark.

Resultaten op de deelscores binnen het prestatieveld Huurdersoordeel

	Woonbedrijf			Sectorgemiddelde		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Nieuwe huurder	6,7	6,8	7,0	7,7	7,7	7,7
Huurders met reparatieverzoek	7,1	7,1	7,0	7,7	7,7	7,7
Vertrokken huurders	6,6	6,4	6,7	7,4	7,6	7,5

Tabel 4: Resultaten op de deelscores op prestatieveld Huurdersoordeel

1.5 Klachten



Jaar	2023	2022	2021
Totaal aantal klachten	744	766	628
Waarvan klachten aan Klachtencommissie	91	81	68

Tabel 5: Totaal aantal ingediende klachten bij Woonbedrijf 2021 - 2023



T.o.v. van 2022 is het aantal klachten in 2023 met 22 klachten gedaald naar 744 (-2,75%). Ook in 2023 vormen Onderhoud en Reparatie de meest voorkomende onderwerpen van een klacht. Wat opvalt, is dat communicatie onderdeel vormt van de klacht.

Klachtencommissie

Zowel de klachten die rechtstreeks aan de Klachtencommissie werden aangeboden, als de klachten die aan Woonbedrijf werden aangeboden, maar gericht waren aan de Klachtencommissie, zijn door de Klachtencommissie getoetst aan het Reglement Klachtencommissie. Van de 99 klachten zijn 53 klachten niet ontvankelijk verklaard. Een veelvoorkomende reden voor niet ontvankelijkheid is dat Woonbedrijf niet de gelegenheid heeft gekregen de klacht te beantwoorden. De klachtencommissie informeert in dat geval de klager dat ze de klacht doorstuurt naar Woonbedrijf om binnen 6 weken af te handelen. In al die gevallen heeft Woonbedrijf de klachten alsnog behandeld én heeft de bewoner, op één bewoner na, zich daarna niet meer gemeld bij de Klachtencommissie.

Jaar	2023	2022	2021*
Aantal klachten	91	81	68
Klachten ingediend het jaar ervoor	8	10	3
Totaal aantal klachten	99	91	71
Klachten niet ontvankelijk	53	50	47
Klachten ontvankelijk, maar alsnog afgehandeld door de interne organisatie	12	9	2
Klachten ontvankelijk en afgehandeld door de Klachtencommissie	24	22	14
Klachten ingetrokken/niets meer vernomen	4	5	2
Klachten nog in behandeling op 31/12	6	5	6

Tabel 6: Klachten behandeld door de klachtencommissie

**N.B. Het aantal niet ontvankelijke klachten is in 2021 sterk gestegen. Dat is het gevolg van een werkwijze die dat jaar is ingevoerd, waarbij alle klachten waar de organisatie nog niet in staat is gesteld om op de klacht te reageren, op basis van het reglement niet ontvankelijk worden verklaard. Tot 2020 werden deze klachten geregistreerd als 'afgehandeld door de interne organisatie'.*

De Klachtencommissie heeft uiteindelijk 24 klachten behandeld. Van de 24 klachten die door de Klachtencommissie zijn behandeld, werden er 10 gegrond en 4 deels gegrond verklaard. Samen 14 (59%). In 2022 werd 45% (deels) gegrond verklaard. De directie van Woonbedrijf heeft, net als in voorgaande jaren, in 2023 alle adviezen van de Klachtencommissie overgenomen.



2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen

2.1 Inleiding

Het resultaatgebied 'beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen' uit het ondernemingsplan bevat 3 subdoelen:

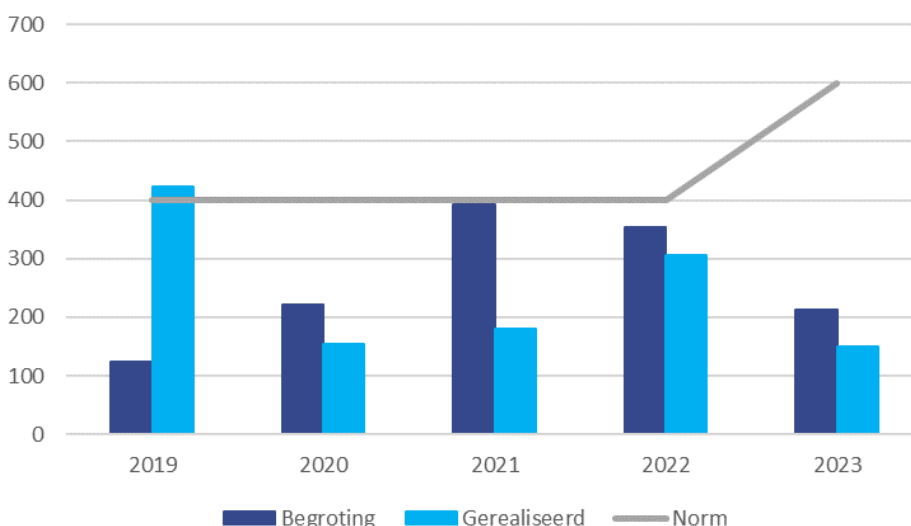
1. Duurzame transformatie van het vastgoed
2. Eerlijke (huur)prijs voor de woningen
3. Kostenbewustzijn vergroten met als doel een betaalbare organisatie

2.2 Duurzame transformatie

2.2.1 Nieuwbouw

De ambitie uit het ondernemingsplan 2023-2027 op het vlak van beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen bestaat uit een aantal elementen. We hebben de ambitie om in deze periode 3.000 sociale nieuwbouw woningen op te leveren en vanaf 2025 wordt dat aangevuld met 200 woningen in de middenhuur (65 woningen per jaar). In 2023 leverden we 149 woningen op. Dat aantal is lager dan het langjarig gemiddelde van 600 sociale eenheden per jaar. Nieuwbouw kent een lange doorlooptijd die moeilijk in jaargemiddelden te vatten is, maar in 2024 leveren we zo'n 970 woningen op waarmee we een goede stap zetten richting het meerjarig gemiddelde.

Aantallen nieuwbouw 2019-2023



In 2023 werden we in onze projecten geconfronteerd met snel veranderende marktomstandigheden vanwege de onstabiele situatie in de wereld. We kregen te maken met stijgende bouwkosten en daarnaast aan het einde van het jaar met stijgende rentes en dalende/stabiliserende marktwaardes. Elementen die veel invloed hebben op de financiële haalbaarheid, de planning van de bouwprojecten en daarmee de realisatie van nieuwe



woningen. Echter, de vraag naar sociale huurwoningen blijft onverminderd hoog, en als grote corporatie blijven we een bijdrage leveren aan de oplossing.

Onze focus ligt op de snellere doorstroom van de projecten door de verschillende fases. Daartoe zetten we verschillende instrumenten in. Met de gemeente Eindhoven en de corporaties proberen we de overgang naar ontwerp en realisatie te versnellen middels het project “Slimmer Samenwerken”. De bestemmingsplanwijzigingen en de vergunningaanvraag vallen in deze fasen. De samenwerking is meer dan opvolgende projecten met elkaar oppakken. Het gaat om stroomlijnen van de samenwerking, elkaar over en weer willen begrijpen, processen afstemmen en standaardiseren en aan de hand daarvan leren en verbeteren. Dit alles moet minimaal leiden tot doorlooptijdverkorting, minder uren en meer werkplezier. Alle collega's van de corporaties en de gemeente werken daarom een dag in de week samen vanaf één locatie. We leveren hiermee gezamenlijk een belangrijke bijdrage aan de opgave voor Eindhoven.

Ook middels het standaard WoonST-concept (betaalbare standaard sociale woning) kunnen we snellere doorlooptijden behalen en betaalbare woningen blijven realiseren in ons werkgebied. In 2023 is de bouw gestart van WoonST-appartementen aan de Lange Kruisweg in Veldhoven en Mascagnistraat in Eindhoven. Het huidige contract voor WoonST is geëindigd en eind 2023 heeft een nieuwe aanbesteding plaatsgevonden in gezamenlijkheid met dertien woningcorporaties in de MRE en negen gemeentes in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Medio 2024 verwachten we een nieuw 4-jarig contract af sluiten voor grondgebonden woningen en appartementen.

In de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat corporaties meer ruimte krijgen voor de ontwikkeling van middenhuur. Dat is concreet vertaald in onze wensportefeuille; in de komende 5 jaar bouwen we, naast 3.000 sociale huurwoningen, 200 woningen voor de middenhuur. Dit jaar werken we aan de visie en beleid rondom middenhuur. Parallel daaraan zijn we gestart met ontwikkelingen waarin ook middenhuur wordt gerealiseerd, zoals Djept in Veldhoven, Emmasingelkwadrant en Humperdincklaan in Eindhoven. In totaal gaat het om zo'n 145 eenheden.

Doordat we meer loslaten, middels de samenwerkingen en inzet van WoonST-concept, zien we positieve ontwikkelingen die een basis vormen voor deze opgave de komende jaren. De projectenportefeuille is de afgelopen jaren goed gevuld met nieuwe kansen en ontwikkelingen. Eind december hadden we 7.350 eenheden in de projectenportefeuille, waarvan 1.208 in realisatiefase met geplande oplevering 2024 en 2025.



Opgeleverde nieuwbouweenheden 2023

Project	Gemeente	GGB*	Appartement	Studenten	Totaal
Wethouder van Ebbenlaan / De Cajuit	Helmond		13		13
Buurtschap te Veld kamer A	Eindhoven		7		7
Buurtschap te Veld kamer J	Eindhoven		24		24
Buurtschap te Veld kamer N	Eindhoven	30			30
Picusvilla	Eindhoven		10		10
De Wiele	Eindhoven		46		46
Kootwijkstraat	Eindhoven	5	14		19
Totaal		35	114		149

Tabel 7: Opgeleverde nieuwbouweenheden 2023

* GGB = Grondgebonden woning

In Helmond is een voormalig schoolgebouw “De Cajuit” getransformeerd tot een woongebouw met 12 appartementen en één maisonnette woning. Monumentale elementen zoals de gangen en trappenhuisen zijn behouden. De woningen zijn voor 1 of 2 persoonshuishoudens zijn gasloos en alle huren liggen onder de eerste aftoppingsgrens. Het voormalig speelterrein is de buitenruimte van het complex en wordt door alle bewoners gezamenlijk gebruikt.

Buurtschap te Veld is een woongebied in het noorden van Eindhoven. Er komen in totaal 670 woningen die 30 jaar blijven staan. De woningen staan verspreid over het gebied, gegroepeerd in zogenoemde “kamers”. Woonbedrijf realiseert in dit gebied 250 sociale huurwoningen in een mix van grondgebonden en gestapelde bouw. Vanaf 2022 realiseren we hier woningen. In 2023 zijn in totaal 61 woningen opgeleverd verdeeld over 3 kamers. De gerealiseerde kleine woningen en appartementen hebben een huur onder de 1^e aftoppingsgrens (55 woningen), de huur van de grotere woningen voor gezinnen valt onder de 2^e aftoppingsgrens of liberalisatiegrens (6 woningen). In 2024 worden de laatste 100 woningen door Woonbedrijf opgeleverd inclusief een buurtontmoetingsruimte. We huisvesten in deze nieuwe buurt zowel 1 en 2 persoonshuishoudens als gezinnen. Daarnaast is er in de wijk ruimte voor zelfbouwers en woningen in de middenhuur, waardoor een mooie combinatie van bewonersgroepen en gedifferentieerd woningtypen ontstaat.

De Picusvilla ligt in stadsdeel Tongelre en is afgelopen jaar getransformeerd van kantoorgebouw naar een woongebouw met 10 zelfstandige studio's en appartementen tussen de 25 en 55 m² en hebben een huurprijs tussen de € 587 en € 727 voor de grootste studio. Veel karakteristieke elementen van de villa, zoals de toegangsdeuren, wanden met tegels en trapopgangen zijn behouden. De studio's worden verhuurd aan jongeren die net afgestudeerd zijn in de leeftijd van 23 tot en met 27 jaar. Ze krijgen een jongeren contract en kunnen dan maximaal 5 jaar blijven wonen.

De Wiele is gebouwd op het voormalige palletterrein van Philips en grenst aan de wijken Drents Dorp, Strijp-R en landgoed de Wielewaal. Vlak bij de natuur en bij de stad is een nieuw woonwijkje gebouwd met 46 sociale huurappartementen van Woonbedrijf. Er zijn ook koopwoningen en duurdere huurwoningen ontwikkeld door en voor een belegger. De appartementen van Woonbedrijf zijn ongeveer 58m² met 1 of 2 slaapkamers. De appartementen worden allemaal verhuurd onder de 1^e aftoppingsgrens (€ 647).



Aan de Kootwijkstraat zijn de klaslokalen van een voormalige jongensschool omgebouwd tot 14 appartementen. De buitenzijde van het gebouw en monumentale elementen in de school zijn behouden. Op het voormalige speelterrein zijn 5 prefab woningen geplaatst. Alle woningen zijn verhuurd aan cliënten van Lunet.

In studentencomplex 't Atelier verhuurt Woonbedrijf, naast woningen ook ateliers voor studenten van de Design Academy. In de afgelopen jaren is de verhuurbaarheid van de ateliers steeds moeilijker geworden onder andere doordat ateliers op het nabijgelegen Strijp-S meer exposure krijgen. Om leegstand aan te pakken en druk op de studentenmarkt te verlagen is besloten om de leegstaande ateliers om te gaan bouwen tot zelfstandige woonruimten.

In 2023 startten we met de bouw van 324 sociale eenheden, die tussen 2023 en eind 2025 worden opgeleverd.

Start bouw 2023

Project	Gemeente	GGB*	App	Student	Totaal	Verwachte oplevering
Picusvilla	Eindhoven		10		10	Opgeleverd 2023
Buurtschap te Veld kamer N	Eindhoven	30			30	Opgeleverd 2023
Buurtschap te Veld kamer M	Eindhoven	20			20	Q1 2024
Buurtschap te Veld kamer G (Buurthart)	Eindhoven		56		56	Q1 2024
Barrierweg	Eindhoven		7		7	Q1 2024
Lange Kruisweg	Veldhoven		56		56	Q2 2024
Spoorweglaan	Best		13		13	Q4 2024
Mascagnistraat	Eindhoven		89		89	Q1 2025
Alard du Hamelweg	Eindhoven		43		43	Q4 2025
Totaal		50	274	-	324	

Tabel 8: Start bouw, nieuwbouweenheden 2023

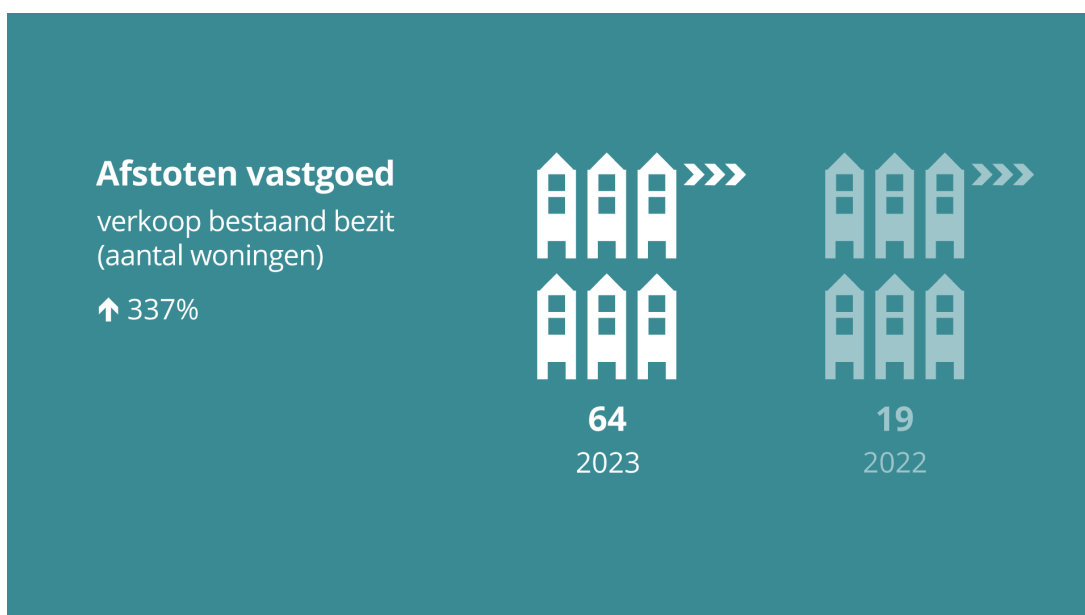
Voor 2024-2025 hebben we een productieprognose van ongeveer 1.300 eenheden. Voor een groot deel, 1.150 eenheden, is de bouw reeds gestart. De bouw van de studentenhuisvesting op het TU/e-terrein met 735 eenheden heeft daar komend jaar een belangrijk aandeel in. In de komende periode verwachten we de start bouw van Generaal Dibbetslaan, Van Vianenpad en Emmasingelkwadrant TAC gebouw in Eindhoven. De oplevering van deze projecten is gepland na 2025, maar op deze manier blijven we bouwen aan onze ambities en doelen uit de prestatieafspraken.



2.2.2 Aan- en verkoop van woningen

In ons kerngebied verkopen we individuele woningen vanuit een in het verleden vastgestelde verkoopportefeuille, op het moment van mutatie. In 2023 hebben we 13 woningen individueel verkocht. Dit aantal is minder groot dan begroot vanwege ons besluit om een groot deel van de vrijkomende verkoopwoningen tijdelijk in gebruik te geven aan de gemeente Eindhoven, Geldrop en Veldhoven ten behoeve van de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. De gebruikersovereenkomst met de gemeente Eindhoven, Geldrop en Veldhoven die we daarvoor hebben afgesloten is eind 2023 verlengd tot en met maart 2025 en betekent dus ook dat in 2024 minder woningen individueel worden verkocht.

Een ander deel van de verkoopportefeuille betreft de complexgewijze verkoop van onze woningen in het niet-kerngebied; de gemeenten Valkenswaard en Son en Breugel. In het ondernemingsplan en in de daaropvolgende strategie update is de complexgewijze verkoop van al onze woningen in het niet kerngebied bepaald. In 2023 hebben we complex Delishurck in Valkenswaard verkocht (52 appartementen).



2.2.3 Slopen van woningen

Slopen van woningen is geen doel op zich, maar een middel om te verdichten en nieuwbouwprojecten mogelijk te maken. In 2023 zijn 28 woningen aan de Mascagnistraat gesloopt en op deze plek zijn we vervolgens gestart met de bouw van 89 WoonST appartementen. De oplevering staat gepland voor begin 2025.

Een aantal jaar geleden is voor 46 woningen aan de Generaal Dibbetslaan / Generaal van Nijnattenlaan een sloopbesluit genomen. Een herhuisvestingstraject voor de huidige bewoners werd opgestart en in het najaar van 2023 was voor alle bewoners een nieuwe woning gevonden. Eind 2023 is gestart met de sloop van de 46 woningen, de bouw van 157 appartementen start medio 2024.

Er zijn drie woningen in de wijk Schuttersbosch gesloopt. In Schuttersbosch slopen we een woning nadat de zittende bewoner de woning heeft verlaten. Op een groot deel van de vrijgekomen kavels in Schuttersbosch worden vanaf 2024 nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd. Daarnaast worden kavels verkocht ten behoeve van particuliere ontwikkelingen.



Ten behoeve van een nieuwbouwproject in Prinsejagt in Eindhoven is begin 2024 een voorgenomen sloopbesluit getekend voor de sloop van 42 eengezinswoningen. De huidige bewoners zijn vervolgens ingelicht over de plannen, waarbij we minimaal 138 nieuwe appartementen willen realiseren. Voordat de sloopplannen worden geëffectueerd, zorgen we voor passende nieuwe woonruimte voor de huidige bewoners.



De transformatie van de vastgoedportefeuille in 2023 heeft geleid tot de volgende mutaties:

Ontwikkeling woningaantallen

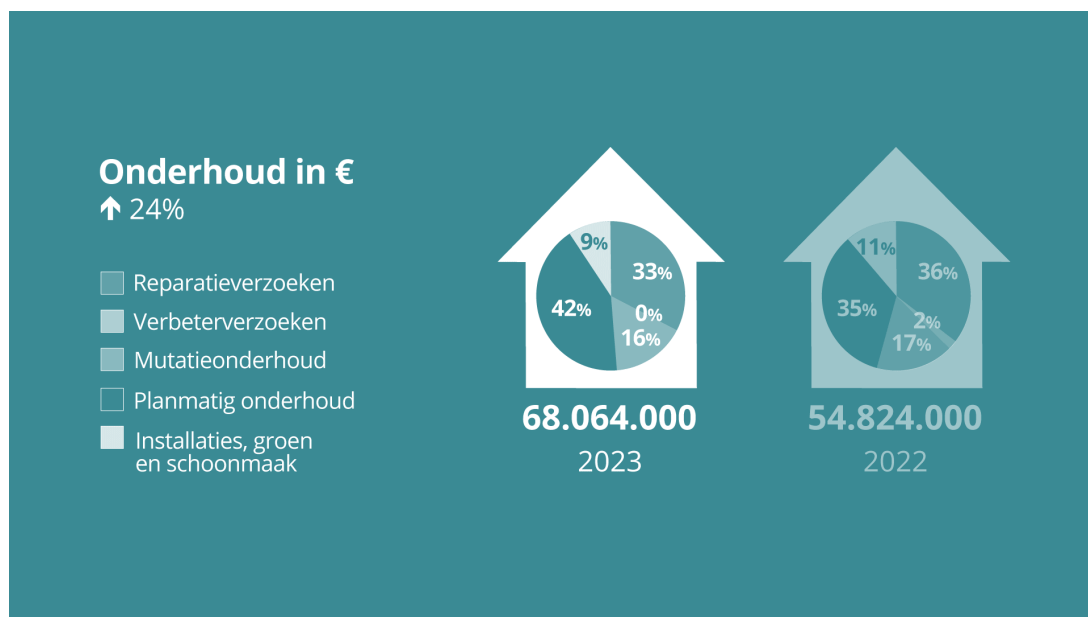
	2023	2022
Woningen 1 januari	33.804	33.300
Sloop (-)	-78	-2
Verkoop (-)	-64	-461
Uit exploitatie (-)	-6	-4
Afname totaal	-148	-467
Nieuwbouw (+)	149	306
Aankoop (+)	-	655
Woningsplitsing (+)	-	10
Toename totaal	149	971
Woningen 31 december	33.805	33.804

Tabel 9: Ontwikkeling woningvoorraad



2.2.5 Onderhoud

In 2023 zijn de kosten voor de onderhoudswerkzaamheden gestegen ten opzichte van de kosten in 2022.



Onderhoudssoort	Realisatie 2023	Realisatie 2022	Vershil
Reparatieverzoeken	€ 22.188.000	€ 19.786.464	€ 2.401.536
Verbeterverzoeken	€ 264.000	€ 923.979	- € 659.979
Mutatie Onderhoud	€ 10.730.000	€ 9.094.904	€ 1.635.096
Planmatig Onderhoud	€ 28.763.000	€ 18.986.435	€ 9.776.565
Installaties, Groen & Schoonmaak	€ 6.119.000	€ 6.032.712	€ 86.288
Totaal onderhoudskosten	€ 68.064.000	€ 54.824.495	€ 13.239.505
Per onderhoudseenheid in €	€ 1.934	€ 1.562	€ 372

Tabel 10: Onderhoudsuitgaven 2023

De kosten van reparatieverzoeken zijn in 2023 gestegen ten opzichte van 2022, samengevat waren de vijf hoofdoorzaken voor de overschrijding dagelijks onderhoud de volgende:

1. Reparaties op EGW60 complexen zorgen voor 60% van de overschrijding. Renovatie is hier noodzakelijk en wordt de komende jaren uitgevoerd waardoor dit aantal fors zou moeten gaan teruglopen.
2. Er is sinds begin 2022 een stijging in het aantal reparatieverzoeken van bijna 9%. Er is een nieuw ketenoverleg gestart; beter inzicht en sturing geeft ons meer en beter inzicht in type en spreiding verzoeken.
3. Er is in kaart gebracht welke 20 complexen voor 80% van de kosten zorgen.
4. Bij mutaties komt relatief veel 'oud' vastgoed vrij. Vermoedelijk vervuilen door de energiecrisis bewoners sneller dan eerder een energetisch slechte woning voor een energetisch betere. In deze



woningen moeten vanwege de leeftijd hogere kosten gemaakt worden per mutatie. Verduurzaming draagt er op termijn toe bij dat de mutatiegraad van deze oudere woningen weer normaliseert.

5. Daarnaast zien we voor dit jaar een hogere indexering dan waar in de begroting rekening mee is gehouden. In de begroting is 5,5% opgenomen. Deze indexering bleek met alle ontwikkelingen in de markt te laag en is uitgekomen op 12% voor laagbouw en 9,4% voor hoogbouw.

De noodzakelijke verhoging bij planmatig onderhoud zit in het mogelijk maken van het inlopen van achterstanden in planmatig onderhoud. Ten opzichte van 2022 zijn de kosten voor planmatig onderhoud daardoor ook fors hoger.

Een aantal grote planmatig onderhoud projecten waar we mee bezig zijn geweest in 2023 zijn het schilderwerk van de Hanevoet (274 woningen) en het verduurzamen en onderhouden van 126 appartementen aan de Johannes Buijslaan. Hier zijn o.a. hybride warmtepompen in een collectief systeem geplaatst en hebben de woningen boilers gekregen.

Op Installaties, Groen & Schoonmaak (IG&S) voeren we ons reguliere plan uit en hier zie je dan ook nauwelijks verschil ten opzichte van voorgaande jaren.

Er is een aantal complexen waar afgelopen jaren minimaal onderhoud is uitgevoerd. O.a. omdat er plannen zijn om te gaan slopen, verkopen of renoveren. We zien echter dat de overbruggingsperiode onzeker is en lang kan duren en dat (zeker met de meer extreme weersomstandigheden zoals de grote wateroverlast van de afgelopen maanden) in het dagelijks onderhoud meer structureel opgelost wordt omdat het woongenot van de bewoners anders onder druk komt te staan.

We hebben de begroting ten aanzien van onderhoud niet gerealiseerd. Dit komt hoofdzakelijk door de onderschijding op Planmatig Onderhoud. De belangrijkste oorzaken van de uitloop zijn slechte weersomstandigheden (door de vele regen konden schilderwerkzaamheden en dakwerkzaamheden niet uitgevoerd worden) en de latere start van de projecten Geestenberg en Mortier/van Gorkumlaan.



2.2.6 Renovaties

Gerenoveerde woningen 2023

Project	Gemeente	GGB*	Appartement	Totaal
Lauwerszeeweg	Eindhoven		90	90
Jagershoef	Eindhoven	183		183
Generalenbuurt	Eindhoven	364		364
Joris van Spilbergenstraat	Geldrop	121		121
Totaal		668	90	758

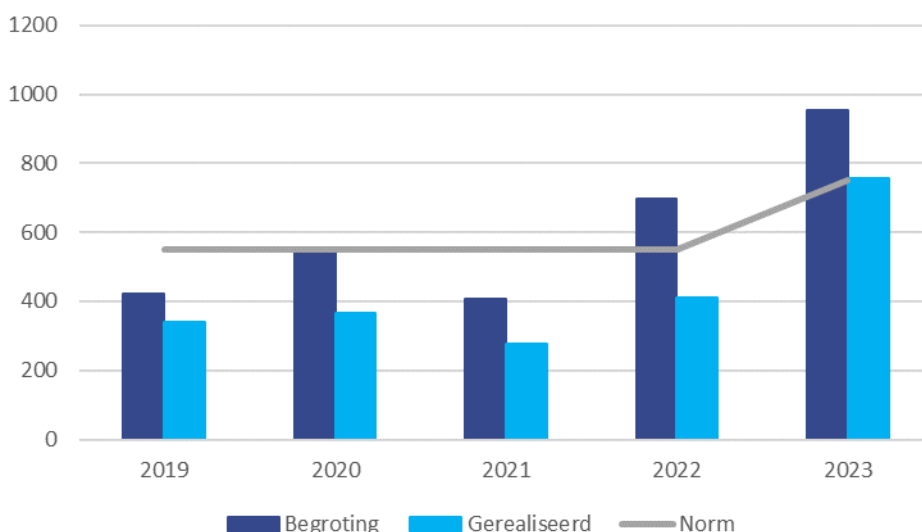
Tabel 11: Overzicht renovaties 2023

* GGB = grondgebonden woning

Alle appartementen in het complex Lauwerszeeweg zijn dit jaar gerenoveerd en verduurzaamd. Er hebben werkzaamheden plaatsgevonden aan het dak en de gevel. Alle badkamers zijn vernieuwd en keukens zijn, indien nodig vervangen. Er is een nieuw ventilatiesysteem en HR++-glas geplaatst. Ook vervangen we de collectieve cv-installatie door een elektrische warmtepomp, waardoor alle woningen gasloos zijn geworden. De appartementen hebben nu gemiddeld een energielabel A+.

In de wijken Jagershoef, Generalenbuurt en Joris van Spilbergenstraat renoveren en verduurzamen we 1.200 eengezinswoningen op basis van de EGW60 aanpak. We isoleren daken en buitenmuren, de woningen worden voorzien van beter isolatieglas en we brengen mechanische ventilatie aan. Bewoners kunnen kiezen voor vloerisolatie. Voor deze isolerende maatregelen betalen de bewoners geen huurverhoging. Tegen huurverhoging kunnen bewoners zonnepanelen laten plaatsen. Indien keukens, badkamer en/of toilet aan vervanging toe zijn, kunnen bewoners daarvoor kiezen. In 2022 zijn de eerste woningen opgeleverd, in 2023 zijn in deze wijken 668 woningen opgeleverd. De woningen in de wijk Generalenbuurt zijn allemaal gerenoveerd. In de wijken Jagershoef en Joris van Spilbergenstraat worden de laatste woningen in 2024 opgeleverd.

Gerenoveerde woningen 2019-2023





In verschillende projecten zijn het afgelopen jaar 758 woningen gerenoveerd. Dat aantal is lager dan in de begroting is opgenomen (954 woningen). De belangrijkste reden hiervoor zijn de vertragingen rondom inkooptrajecten en flora en fauna vergunningen. Hierdoor hebben we minder EGW60 woningen opgeleverd dan verwacht en de start van de renovatie aan de Kerstroosplein is vertraagd. Het aantal opgeleverde woningen voldoet wel aan de ambitie van gemiddeld 750 renovaties per jaar.

De EGW60 vormt een aanpak waarin we met 4 vaste projectpartners in een aantal jaar enkele duizenden eengezinswoningen gebouwd rondom de jaren 60 renoveren. Om een vloeiende werkstroom te kunnen garanderen, zijn ook al nieuwe projecten in de voorbereiding gestart. De pijplijn van renovatieprojecten is gevuld voor 732 op te leveren woningen in 2024. We starten in de EGW-trein met drie nieuwe projecten en daarnaast begint de renovatie bij projecten Kerstroosplein, Roelantlaan/Terrasflats en bij de eerste 5 stadspanen (Vestide). Veel van deze projecten lopen vanwege de omvang door in 2025.

Door netcongestie is er een verhoogd risico dat sommige werkzaamheden verminderd of later moeten plaatsvinden (plaatsen PV-panelen, (hybride) warmtepomp, elektrisch koken). Per project vindt hierover afstemming plaats met de netbeheerder.

Er is veel aandacht voor bewoners tijdens onze renovaties in bewoonde staat en dat begint zijn vruchten af te werpen. De gemiddelde bewonerstevredenheid over alle renovatieprojecten heen was een 7,6. De sociale begeleiding tijdens de projecten en de rolverdeling tussen de aannemer en Woonbedrijf heeft hierbij onze constante aandacht. Om hierin meer duidelijkheid en structuur te bieden is in 2023 in samenwerking met de huurdersvertegenwoordiging HVW de Regeling Renovatie in Bewoonde staat vastgesteld.



2.3 Eerlijke prijs

De kern van ons huurbeleid betreft de eerlijke prijs voor de kwaliteit van de woning conform het woningwaarderingstelsel (WWS). Een huurprijs van 70% maximaal redelijk is het streven. De praktijk laat zien dat we daar ver onder liggen. Zittende bewoners betaalden bij het bepalen van de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2023 gemiddeld 59% maximaal redelijk, waardoor we tot de goedkoopste woningcorporaties van Nederland behoren. Onze opgaven en ambities op het vlak van nieuwbouw en verduurzaming verlangen dat ons huishoudboekje blijvend sluitend is. En daarvoor is een passende huurverhoging noodzakelijk.

In onze begroting gingen we uit van een verhoging van de huursom van 2,4%. Daar hebben we aan vastgehouden bij het bepalen van het huurverhogingspercentage voor onze sociale huurwoningen. Een hogere huursom vragen dan begroot was mogelijk – er was wettelijk gezien ruimte om op individuele basis tot 3,1% te verhogen en de maximale huursom mocht 2,6% zijn – maar in tijden van energiecrisis vonden we het niet opportuun om het maximale te vragen.

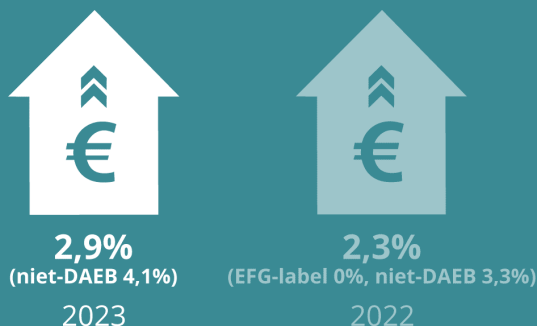
Concreet hebben we de huurverhoging voor het sociale deel van onze voorraad per 1 juli 2023 vastgesteld op 2,9 %. Voor ons woningbezit in het geliberaliseerde segment en het overige niet-DAEB bezit (bedrijfsruimten, garages, etc.) gold dat we het wettelijk vastgestelde huurverhogingspercentage van 4,1% toepasten. Bij bedrijfsruimten waarin in het huurcontract een lager percentage is afgesproken, vroegen we dit percentage. Daar waar de actuele huurprijs hoger was dan de streefhuur of bij woningen met een sloopbestemming, hebben we geen huurverhoging gevraagd. Dit gold voor zowel gereguleerde als geliberaliseerde huurcontracten.

We hebben daarnaast een eenmalige huurverlaging doorgevoerd voor sociale minima tot 120% wonend in een zelfstandige sociale huurwoning en met een huurprijs boven € 575,03. Dit was een afspraak uit de Nationale Prestatieafspraken. Circa 5.000 ofwel 15% van onze bewoners hebben deze eenmalige huurverlaging gekregen. Het gaat daarmee op jaarbasis om circa € 3.1 miljoen minder huurinkomsten. Landelijk zijn van gemiddeld zo'n 30% van de huurders de huren verlaagd. De meest plausibele verklaring voor het relatief lage percentage verlagingen bij Woonbedrijf is dat onze huren al tot de laagste van het land behoren. Deze bewoners werden tevens uitgezonderd van de jaarlijkse huurverhoging in 2023. De totale verhoging van de huursom kwam daarmee uit op een bescheiden 0,6% ten opzichte van het jaar ervoor.



Huurverhoging

in %



Bij de vaststelling van de streefhuren per 1 juli 2023 hebben we aanzienlijk meer woningen moeten aftoppen dan vorig jaar. Inmiddels meer dan de helft van onze woningen. Deze grotere omvang van de aftopping is noodzakelijk om binnen de grenzen te blijven van enerzijds ons interne huurbeleid, maar daarnaast ook de prestatieafspraken die we gemaakt hebben omtrent beschikbaarheid van vrijkomende woningen voor de primaire doelgroep en/of secundaire doelgroep. Ondanks de grotere omvang van de aftopping van de streefhuren zien we dat het daadwerkelijke financiële effect, als gevolg van lage mutatiegraden, nog altijd redelijk beperkt is.

Op totaalniveau is de streefhuur voor onze DAEB-woningen per 1 juli vastgesteld op 67,79% van de maximaal redelijke huur (2022: 68,45%). De streefhuur in een percentage van de maximaal redelijke huur is daarmee op portefeuilleniveau in 2023 gedaald ten opzichte van 2022. Ons huurbeleid gaat zoals bekend uit van 70% maximaal redelijk.^[1] Voor de niet-DAEB tak is de streefhuur nagenoeg overal op 80% gezet om deze woningen bereikbaar te kunnen houden voor de middeninkomens.

De verwachting is dat — onder andere door renovatie en verduurzaming van onze woningvoorraad — de kwaliteit van ons woningbezit zal toenemen. Hierdoor zullen we bij ongewijzigd beleid in de toekomst nog meer af moeten toppen, om voldoende sociale huurwoningen beschikbaar te houden voor onze doelgroepen. Om die reden is een herijking van het huurbeleid en het opnieuw bezien van prestatieafspraken noodzakelijk. In 2023 is dit opgestart met het voornemen om in 2024 tot vernieuwd beleid en afspraken te komen.

^[1] Met uitzondering van de streefhuur voor onze studentenwoningen die is namelijk bepaald op 75% voor onzelfstandige en 80% voor zelfstandige studentenwoningen.



Klasse indelingen wooneenheden (o.b.v. actuele contracturen)

Klasse	2023		2022		2021		Mutatie
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Goedkoop betaalbaar (tot €452,20)	7.597	22,5%	7.625	22,6%	8.485	25%	- 28
Betaalbaar (van €452,20 tot €693,60)	23.688	70,1%	23.335	69%	22.587	69%	+ 353
Duur (van €693,60 tot en met €808,06)	1.843	5,5%	1.960	5,8%	1.463	4%	- 117
Duur (boven huurtoeslaggrens €808,06)	677	2,0%	884	2,6%	765	2%	- 207
Totaal	33.805	100%	33.804	100%	33.300	100%	+ 1

Tabel 12: Klasse indeling wooneenheden (o.b.v. actuele contracturen)

Incasso

De norm die gesteld wordt, maximaal 1% van de bruto jaarhuur, wordt behaald (dit zijn alle achterstanden van zittende en vertrokken huurders bij elkaar). Positief is dat dit percentage het afgelopen jaar is gedaald. Desondanks stijgen de betaalachterstanden van onze zittende huurders de afgelopen jaren. Aangezien onze invloed het grootst is op de groep van zittende huurders is het van belang om in de toekomst hier meer op te focussen. Dat betekent meer preventieve aandacht voor deze groep mensen. We bieden al maatwerkoplossingen aan voor bewoners die geconfronteerd worden met betalingsproblemen.

Huurachterstanden

	2023			2022			2021		
	Aantal	Bedrag	% van netto jaarhuur	Aantal	Bedrag	% van netto jaarhuur	Aantal	Bedrag	% van netto jaarhuur
(ex)Huurders met achterstand	2.234	€ 2.018.405	0,76%	2.126	€ 2.002.240	0,81%	1.911	€ 1.755.399	0,72%
Waarvan zittende huurders	1.753	€ 1.447.657	0,55%	1.610	€ 1.324.601	0,54%	1.489	€ 1.111.407	0,46%
Waarvan vertrokken huurders	481	€ 570.748	0,22%	516	€ 677.639	0,27%	422	€ 643.992	0,26%

Tabel 13: Huurachterstanden 2023



2.4 Beschikbaarheid

Verhuringen aan primaire doelgroep (Europese norm is 92,5%) inclusief Vestide¹

	2023		2022		2021	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Totaal aantal verhuringen woonruimte	3.711		3.582		3.660	
Aantal verhuringen met huurbedrag tot liberalisatiegrens	3.645	98,2%	3.496	97,6%	3.537	96,6%
Aantal verhuringen bij inkomen tot en met inkomensgrenzen* en huurbedrag tot liberalisatiegrens	3.429	94,1%	3.290	94,1%	3.382	95,6%

Tabel 14: Verhuringen aan primaire doelgroep (inclusief Vestide)

* Vanaf 2022 wordt v.w.b. de inkomensgrenzen onderscheid gemaakt in 1- en meer persoons huishoudens.

Huisvesting bijzondere doelgroepen en urgenten

Het aantal in 2023 door Woonbedrijf geholpen urgent woningzoekenden is net als in 2022 gestegen. Dit beeld is niet uniek voor Woonbedrijf, maar voor de hele SGE-regio. De stijging bij Woonbedrijf is wel hoger (12%) t.o.v. de SGE-regio (6%).

Urgenten mochten in 2023 zowel zelf zoeken ("huurder aan het roer") en sommige groepen worden direct bemiddeld. Een aantal corporaties had begin 2023 ervoor gekozen om maar de helft van de woningen voor huurder aan het roer open te zetten voor urgenten. Woonbedrijf had deze restrictie niet ingebouwd. Het gevolg daarvan is dat meer urgenten in het woningbezit van Woonbedrijf terecht kwamen. Hierdoor is de stijging bij Woonbedrijf groter. In het derde tertiaal hebben wij ook deze maatregel toegepast, zodat de slaagkans van reguliere woningzoekenden verhoogd werd.

De grootste stijging wordt veroorzaakt door de taakstelling voor statushouders die in 2023 hoger was in 2022. Hier hebben we geen invloed op omdat deze taakstelling door de overheid wordt opgelegd.

Het gevolg van deze stijging van het aantal urgenten is wel dat de kans voor woningzoekenden zonder urgentie steeds kleiner wordt. Dit heeft niet alleen te maken met een stijging van het aantal urgenten, maar ook met het feit dat het totale aantal verhuringen niet omhoog is gegaan de afgelopen jaren. Dat betekent dus dat de groep urgenten groter is geworden. Exclusief Vestide betekent het dat 29,9% van de woningen wordt verhuurd aan urgenten. Dit is bijna 5% hoger dan ons streven.

¹ Vestide is de merknaam van de afdeling binnen Woonbedrijf die de studentenhuisvesting verzorgt.

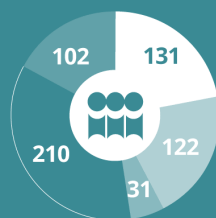


Huisvesting

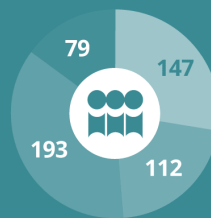
Bijzondere groepen

↑ 12%

- Urgenten
- DOOR!
- Herstructurering
- Statushouders
- Overige directe verhuur



596
2023



531
2022

Aantal aanbiedingen geaccepteerd door urgenten

	2023	2022	2021
Maatschappelijk urgenten (Urgenten)	131	147	135
Sociaal urgenten (DOOR!)	122	112	97
Volkshuisvestelijk herstructurering	31	193	118
Volkshuisvestelijk statushouders	210		
Medisch urgenten	102	79	72
Totaal urgenten	596	531	422
Als % van totale sociale verhuringen	16,2%	15,2%	11,9%
Als % van totale sociale verhuringen excl. Vestide	29,9%	28,5%	21,1%

Tabel 15: Aantal aanbiedingen geaccepteerd door urgenten

Studenten

Nieuwe verhuringen aan studenten

	2023	2022	2021
Regulier toewijzingssysteem (inschrijftijd)	637	691	623
Internationale studenten (contingentafspraken)	1.077	942	1.034
Totaal	1.714	1.633	1.657

Tabel 16: Nieuwe verhuringen aan studenten



SeniorenPunt

Samen met 'thuis bieden we naast initiatiefnemers Wooninc. en Vitalis ons seniorenwoningaanbod aan via SeniorenPunt in Eindhoven. Het aanbod voor senioren telt ruim 9.500 zelfstandige woningen en zorgwoningen.

De rol van SeniorenPunt is één aanspreekpunt voor alle vragen over wonen, zorg en welzijn. Adviseurs binnen SeniorenPunt verhuren de seniorenwoningen en brengen advies uit dat aansluit bij de persoonlijke omstandigheden en wensen van senioren. Vinden ze een geschikte zelfstandige woning of een zorgwoning, dan sluiten ze via SeniorenPunt een huur- en/of zorgovereenkomst af met Wooninc., Vitalis, Woonbedrijf of 'thuis. Het sociale woningaanbod wordt nog steeds geadverteerd via Wooniezie.nl. Sinds kort is SeniorenPunt ook actief in de gemeenten Veldhoven en Geldrop-Mierlo via Langer Thuis Wijzer. Beide loketten openden in 2023. Wij leveren alleen inzet in Geldrop aangezien we in Veldhoven bijna geen seniorenwoningen bezitten.

Doorstroming senioren

Doorstroming op gang brengen en houden is een belangrijk speerpunt in de prestatieafspraken. Op deze wijze kan de bestaande woningvoorraad beter worden benut, qua inkomen van de bewoner en grootte van het huishouden. De Eindhovense corporaties hebben onderzocht wat senioren tegenhoudt om te verhuizen naar een meer toekomstbestendige woning. Aan de hand daarvan is een plan van aanpak gemaakt om senioren te helpen bij het maken van een 'verhuisstap'.

Er zijn in 2022 bij wijze van proef circa 1000 huishoudens van 55 jaar en ouder door de Eindhovense corporaties gefaseerd aangeschreven via SeniorenPunt. Het gaat om senioren die wonen in een eengezinswoning met tenminste 3 slaapkamers in Eindhoven. Er zijn zo'n 400 senioren bewoners van Woonbedrijf aangeschreven. Zij kunnen gedurende twee jaar voorrang krijgen op een seniorenwoning die beter past. Zo hopen we meer grote woningen vrij te maken voor gezinnen.

Medio 2023 is 'van groot naar beter wonen' tussentijds geëvalueerd. In het eerste jaar hebben zich 165 senioren huishoudens aangemeld voor de regeling. Daarvan waren op dat moment er al 25 geholpen aan een meer passende seniorenwoning. Een belangrijke conclusie was dat het verhuisproces een omvangrijker proces is dan enkel het verkrijgen van een voorrangslabel. Er zijn ook andere fasen zoals: het bewust worden van de situatie, een passend aanbod zoeken, het ontzorgen van de senior en eventueel een financiële prikkel (met name in de verhuiskosten). Het voorrangslabel is de laatste stap in het proces. Door meer tijd te investeren in de weg ernaartoe, zal de aanpak succesvoller worden.

De deelnemende corporaties hebben hun intentie uitgesproken om na de proefperiode van twee jaar de verbeterde aanpak vast onderdeel uit te laten maken van de dienstverlening. De bedoeling is ook om 'van groot naar beter wonen' uit te rollen naar de regio door deelname van andere corporaties en gemeenten.

2.5 Betaalbare organisatie / kostenbewustzijn

Om de ambitie voor de transformatie en verduurzaming van de woningvoorraad te kunnen bekostigen is het noodzakelijk om strak te sturen op onze uitgaven. In het ondernemingsplan zijn daarom de beheerskosten en onderhoudskosten genormeerd. Daarvoor wordt onder andere de jaarlijkse Aedes benchmark gebruikt. Deze Aedes benchmark toont naast de klantwaardering een vergelijking op de zogenaamde beïnvloedbare bedrijfskosten. De beïnvloedbare bedrijfskosten van Woonbedrijf in de benchmark zijn binnen onze doelstelling gebleven. De niet-beïnvloedbare bedrijfskosten (zoals onroerendezaakbelasting, saneringsheffing en verhuurderheffing) worden buiten beschouwing gelaten.

In 2023 zijn de beïnvloedbare bedrijfskosten € 979,- (2022 was € 876,- conform Aedes-benchmark) per gewogen verhuureenheid. In tegenstelling tot voorgaande jaren waarin we sterk hebben gestuurd op het terugdringen van de bedrijfskosten, sturen we voortaan meer op een beheersbaar evenwicht tussen ambitie en (bedrijfs)kosten.



3 Duurzaamheid

3.1 Inleiding

Woonbedrijf is in 2023 aan de slag gegaan met een herijkte versie van het duurzaamheidsbeleid. Hierbij zijn vier pijlers vastgesteld: Inspireren & Aanjagen, Duurzame energie, Circulariteit en Natuurlijke stad.

In 2023 hebben we de eerste stappen gezet om projecten integraler te gaan bekijken, dat we ook maatregelen opnemen vanuit de pijlers circulariteit en natuurlijke stad. Momenteel gaat dit lopen bij de projecten op EGW 60, aansluitende de overige renovaties en de nieuwbouw.

Doelen (pijlers)	Doelstelling 2027	Doelstelling 2023	KPI
Inspireren en aanjagen	100% van onze bewoners accepteert ons aanbod aan duurzaamheidsmaatregelen	Alle medewerkers binnen WB en partners hebben de e-learning doorlopen.	95% deelname
Duurzame energie	We hebben ca 80% van onze EFG-labels uit gefaseerd	We verduurzamen bij Renovatie, Planmatig en Mutatieonderhoud en voeren losse maatregelen uit.	4.500 labelstappen per jaar
Circulariteit	Het nieuwe normaal is gekoppeld aan de strategieën van de routekaart en geïmplementeerd	We kunnen sturen en meten op circulariteit met een juiste gedefinieerde score o.b.v. de routekaart	50% BCI score op renovatie zoals nu is vastgesteld in de verbetergroep EGW 60
Natuurlijke stad	Het groen is getransformeerd naar biodiversiteit label B conform aanpak gemeente Eindhoven	We hebben een PvA gemaakt aansluitend op de visie vanuit het Duurzaamheidspact	2 initiatieven uitgevoerd

Naast een herzien duurzaamheidsbeleid hebben we hard gebouwd aan hulpmiddelen om energetische grip op de woningvoorraad te krijgen en is het energiedashboard concreet in gebruik genomen. Dit helpt enorm om de opgave te volgen en richting te geven.

In 2023 zijn er ook vorderingen gemaakt rondom de transitievisie warmte samen met gemeente Eindhoven en overige stakeholders. Met als concreet resultaat dat er voor Eindhoven Noordoost (Generalenbuurt) nu een plan ligt om hier de komende 10 jaar 8.000 woningen gasloos te maken middels een warmtenet als onderdeel van de energietransitie. De verwachting is dat het aanleggen van het warmtenet pas ergens vanaf 2026 gaat lopen. In de overige gemeenten loopt het nog traag, de echte invulling van de energietransitie (gasloos maken van woningen) zal pas richting 2030 concreet worden.

Het duurzaamheidspact waar Woonbedrijf lid van is, is in 2023 geëvalueerd waarop de inrichting is vereenvoudigd en tegelijk concreter gemaakt door het gezamenlijk aanstellen van een extern programmamanager. Er is nu een concreet jaarprogramma 2024 opgezet.



3.2 Inspireren en Aanjagen

Positief te vermelden dat het draagvlak en de positie omtrent duurzaamheid groeiende is zowel binnen Woonbedrijf als bij onze bewoners en leveranciers. Dit blijkt ook uit de initiatieven die we ontvangen van collega's na het doorlopen van de e-learning en het groot aantal van 26 groene gangmakers die deel willen nemen aan de implementatie van het duurzaamheidsbeleid.

In 2023 heeft 96% van alle medewerkers binnen Woonbedrijf de online training van The Natural Step gevolgd. We hebben twee workshops gehouden ter verdieping op deze e-learning. Het streven is ook dat onze leveranciers deze training gaan volgen, dit wordt opgepakt in 2024.

Er is een goed bezocht bewoners- en medewerkers café gerealiseerd rondom het thema Groen 't Zelf. Doel van dit project is om meer in het ja-ritme te komen als Woonbedrijf op vragen van bewoners als zij zelf iets aan hun woning willen verduurzamen. Beide bijeenkomsten hebben geleid tot een plan van aanpak. De implementatie van Groen 't Zelf gaat plaatsvinden in 2024. Het plan van aanpak voor 2024 (laaghangend fruit) en 2025 (de grotere thema's) wordt dan uitgerold.

Daarnaast hebben we een borrelpraat over duurzaamheid bij Woonbedrijf gehouden. En is er een kennisdelingssessie geweest tussen nieuwbouw en partners over het circulair bouwen in de nabije toekomst. We zijn gestopt met het gebruik van kartonnen bekertjes en hebben we het project opgestart afval beter scheiden op de wal. Op de kerstmarkt voor medewerkers was er een "groene" kraam waar medewerkers duurzame kerstgeschenken konden kiezen.

In ons kantoor zijn 10 laadpalen geplaatst voor onze elektrische werkbussen en werken onze buurt vakmannen met een gerecyclede kledinglijn. Het gebouwbeheersysteem is vervangen, dit systeem zorgt voor de luchtverversing, dus de toevoer van verse lucht en de afzuiging van verwerkte lucht en regelt de samenwerking tussen luchtverversing, verwarming en koeling.

In 2022 kregen we te maken met een nieuw vraagstuk, energiearmoede. Dit onderstreept de noodzaak om gestarte plannen om woningen te verduurzamen door te zetten en waar mogelijk te versnellen door verkorte procedures. Er zijn sindsdien diverse acties opgezet om de energiearmoede aan te pakken:

- Het project Energiebox werd verlengd, intussen is het aantal adviezen in Eindhoven de 8000 gepasseerd.
- Samen met de deelnemers van het Duurzaamheidspact is gestart met een Klusbus in onze buurt Tivoli in Stratum. De Klusbus bezoekt straat voor straat, de buurten met de grootste energiearmoede (o.b.v. onderzoek van TNO) en biedt aan elke bewoner aan om kleine energiebesparende maatregelen aan te brengen. Het streven is om uiteindelijk 14.000 woningen te bezoeken.
- In Helmond is gestart met een project Kierenjagers, een combinatie van advies en aanbrenge kleine maatregelen.
- Alle gemeenten hebben intussen regelingen gemaakt waarmee advies e/o vouchers voor kleine maatregelen kunnen worden aangevraagd of vormen van energietoeslag. Wij hebben op onze website deze informatie per gemeente toegankelijk gemaakt.
- We hebben meegewerkt aan een actie van Samen voor Eindhoven om bewoners te helpen met het aanvragen van energietoeslag.
- Tijdens de warme droge zomer en de hele natte herfst- en winterperiode heeft iedereen ervaren wat het effect van de klimaatverandering op je dagelijkse leven heeft. Daarom is vanuit het succes van de Klusbus en het energieadvies in 2023 bij meer dan 200 huishoudens een module klimaatadaptie aan het huisbezoek toegevoegd. Wat kun jij in je woning doen om beter om te gaan met hitte, wateroverlast, droogte en biodiversiteit.



3.3 Duurzame energie

CO2-emissie 2023

Omschrijving	eenheid	Doelstelling 2023	Realisatie 2023	Vershil
Labelstappen	stuk	4.500	1.838	-3.496
CO2-emissiereductie	ton CO2/jaar	2.000	1.429	-571

Tabel 17 Labelstappen en CO2-emissie

Labelstappen 2023, 2022, 2021 en 2020 bestaand bezit

Inspanning	2023	2022	2021	2020
Renovatie	565	1.870	1.210	1.465
Planmatig Onderhoud	38	-	-	-
Mutaties		15		
Individuele CV's	573	444	1.161	892
Hybride ketels/gasloos	134	139		
Zonnepanelen	528	414	243	913
Totaal	1.838	2.882	2.614	3.270

Tabel 18: Labelstappen bestaand bezit

In 2023 is er door middel van renovatie en planmatig onderhoud gewerkt aan het terugdringen van de CO2 reductie en het verbeteren van de energielabels. De 758 gerenoveerde woningen zijn allen verduurzaamd bij de renovatie. In 2023 is de pilot verduurzamen bij planmatig onderhoud afgerond. Daarnaast wordt door sloop en (vervangende) nieuwbouw bijgedragen aan het verbeteren van energetische prestaties.

We zien dit jaar het effect van ketelvervanging afnemen doordat steeds vaker HR-ketels door HR-ketels vervangen worden. Het aantal lokale gastoestellen neemt af, daarmee neemt ook het aantal labelstappen op installaties af.

We hadden de ambitie om 700 hybride warmtepompen te plaatsen dit jaar. Helaas hebben we er slechts 103 geplaatst. We hebben te maken gehad met de intrede van het wettelijk prijsplafond waarbij er afspraken waren gemaakt voor maximalisatie van elektra en gasprijzen. Doordat het verbruik van elektra enorm toeneemt bij het plaatsen van een hybride warmtepomp bieden wij dit sinds dit jaar altijd en alleen aan in combinatie met zonnepanelen.

Op 1 juli is de rekenmethode voor energie labels, de NTA 8800, aangepast. De rekenmethode heeft grote impact op de labelstappen, waardoor de maatregelen die wij op woningniveau uitvoeren anders gewaardeerd worden. Als voorbeeld daar waar we voorheen bij het aanbrengen van zonnepanelen nog 1,5 labelstap maakte is deze bij de nieuwe rekenmethodiek nog maar 0,66 labelstap. De pre-labels van de huidige situatie zijn bijgewerkt per 1 juli 2023. Als gevolg van de nieuwe rekenkern is het aantal EFG-woningen bij Woonbedrijf van 3.432 gedaald naar 2.625, een afname van ca 24%.



3.4 Circulariteit

In 2023 zijn de volgende initiatieven gestart om circulariteit op de kaart te zetten binnen Woonbedrijf:

- Het plaatsen van 56 circulaire dakkappen in Generalenbuurt Noord
- Laten we de dakpannen uit onze EGW 60 renovatie vergruizen waarbij de vergruizing wordt gebruikt bij het maken van nieuwe asfaltering.
- Het vaststellen van een bouwsteenkaart Circulariteit EGW 60 inclusief een handelingsmatrix waarbij we nu bij 2 projecten een pilot draaien, denk hierbij aan hergebruik oud isolatieglas, waterkranen, houten deuren en mechanische ventilatie boxen.

Voor circulariteit te meten, maken we gebruik van de Building Circularity Index (oftewel BCI-score). Binnen de verbetergroep duurzaamheid van de EGW60 renovatieaanpak is samengewerkt om te komen tot het juiste percentage als BCI-score. Hierdoor hebben we inzicht hebben gekregen in de onderliggende data en de kosten die circulair bouwen met zich meebrengt.

3.5 Natuurlijke stad

In 2023 is het beleid ontstane vastgesteld en geïmplementeerd. Dit houdt in dat bij een mutatie minimaal 50% van de tuin onthard aan de nieuwe bewoner wordt opgeleverd. Dit moet een positieve bijdrage leveren aan hittestress, wateroverlast en biodiversiteit. In Vlokhoven is tevens een plein ontsteend en is samen met de vaders van Vlokhoven een mooie boom geplaatst en brengen we groen aan bij ons complex op de Echternachlaan.

Voor zowel een soepelere flora- en fauna procedure bij onze projecten als vanuit een borging van biodiversiteit is een soortmanagementplan (SMP) opgesteld en vastgesteld door de Omgevingsdienst.

Vanuit de verbetergroep EGW60 zijn 2 projecten voorzien van maatregelen op natuurlijke stad en circulariteit. Ook zijn er menukaarten opgesteld die op ieder EGW60-project toegepast kunnen worden op deze onderwerpen.

3.6 Innoveren als smart-follower

Momenteel hebben we 2 hoge temperatuurketels geplaatst als mogelijke oplossing voor woningen die wij niet goed kunnen isoleren maar wel willen voorzien van een warmtepomp. Deze zullen komende 2 jaar gemonitord worden.



4 Bedrijfsvoering

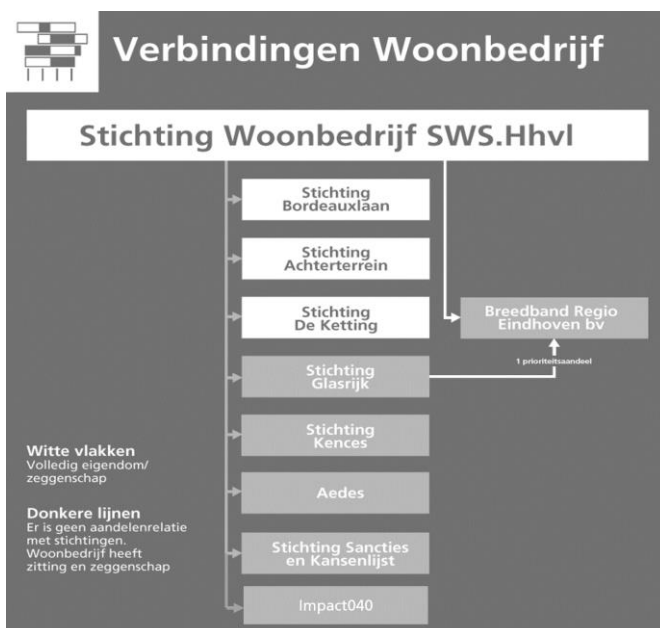
4.1 Organisatiestructuur

De organisatie bestaat ultimo 2023 uit 10 afdelingen, aangestuurd door een directieteam, bestaande uit een algemeen directeur/bestuurder en 2 directeuren, bijgestaan door de bestuurssecretaris en concerncontroller.



4.2 Nevenstructuur

Wij willen onze doelen bereiken vanuit één organisatie en één organisatieprincipe. Dit uitgangspunt heeft betekenis voor de juridische structuur. Hiervan is bepaald dat we in beginsel geen nevenstructuur ontwikkelen, anders dan dat die rechtstreeks bijdraagt aan onze doelen en een nevenstructuur noodzakelijk maakt, of als dit vanuit risicobeperking wenselijk is.





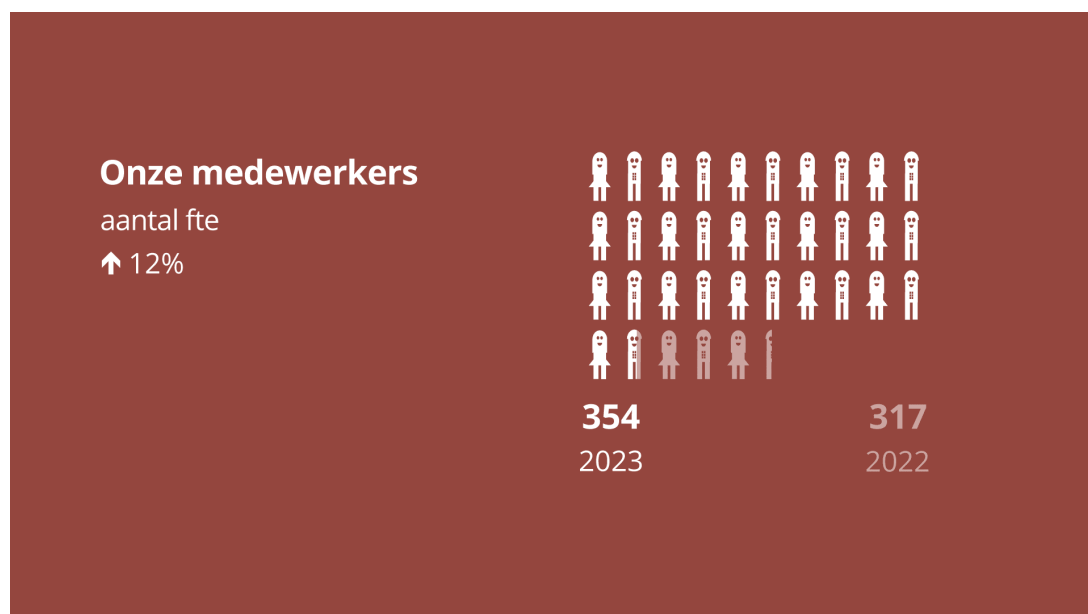
De eenheid van bestuur en intern toezicht is binnen de nevenstructuur zodanig georganiseerd dat niet de personen, maar de organisatie als bestuurder is benoemd en wordt vertegenwoordigd door haar bestuur. Voor de entiteiten binnen de nevenstructuur is geen aparte RvC benoemd, maar is binnen de gehele structuur vastgelegd dat dezelfde eisen van goedkeuring aan besluiten worden gesteld als binnen de stichting.

De financiële waarden van de verbindingen zijn in de jaarrekening verwerkt. Gezien de aard en omvang van de verbindingen is er sprake van relatief lage financiële risico's voor de toegelaten instelling vanwege de verbonden ondernemingen.

Indien Woonbedrijf een nieuwe samenwerking of verbinding aangaat, dan wordt deze altijd getoetst aan de vereisten van het verbindingenstatuut. In 2023 zijn geen nieuwe verbindingen of samenwerkingen, die voldoen aan de criteria uit het verbindingenstatuut, aangegaan.

Voor de beschrijving van de overige verbindingen zie www.woonbedrijf.com/governance.

4.4 Onze medewerkers



Aantal FTE peildatum 31-12	2023	2022	Vershil in aantallen	Vershil
In dienst	353,65	316,70	36,95	11,7%
Inleen	35,63	29,05	6,58	22,7%
Totaal	389,28	345,75	43,53	12,6%



Ontwikkeling van de bezetting

Aantal medewerkers peildatum 31-12	2023	2022	Vershil in aantallen	Vershil
In dienst	383	344	39	11,3%
Inleen	74	55	19	34,5%
Totaal	457	399	58	14,5%

Tabel 19: Ontwikkeling bezetting



We zien een stijging in de formatie. Deels wordt deze veroorzaakt door tijdelijke inleen, deels voor vervanging bij langdurig ziekteverzuim of vervanging bij lastig in te vullen vacatures. Daarnaast is er ook besloten om de formatie op een aantal plekken te versterken in verband met de toegenomen ambities en opgaven.

De op te stellen Strategische Personeelsplanning, met het inzicht in de behoefte (formatie nu en over 4 jaar), de aanwezige bezetting (nu en over 4 jaar), en de 'gap' die overbrugd dient te worden leidt tot overzicht, inzicht en uitzicht met acties waarmee de gewenste ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

Management en directie

In 2023 waren er drie managementvacatures. Eén daarvan is interim ingevuld. Er was één interim invulling vanwege langdurige uitval. Eén vacatures is per 1 februari 2024 definitief ingevuld: 2 vacatures staan nog open. In 2023 is een nieuwe directeur gestart, vanwege de opengevallen vacature i.v.m. bestuurswissel.

Ultimo 2023 was de verhouding van man / vrouw in de RvC 33% vrouw en 67% man. In het directieteam was de verhouding 33% vrouw en 67% man. In het management (in vaste dienst, exclusief vacatures) was de verhouding 67% vrouw en 33% man. Gezien het feit dat de verhouding binnen Woonbedrijf ruimschoots voldoet aan de wettelijk vastgelegde streefcijfers ten behoeve van een evenwichtige verhouding aantal mannen en vrouwen in de (sub)top, heeft Woonbedrijf hier geen specifiek beleid op geformuleerd.



Ontwikkelingen in het personeelsbestand

In 2023 zijn er 42 collega's doorgestroomd, hebben we 81 nieuwe collega's verwelkomd en hebben 49 collega's Woonbedrijf verlaten.

Duurzaam werven

Er zijn in 2023 71 vacatures vacant gesteld. Hiervan zijn er 62 vervuld, allen via eigen werving, behalve 1 die met behulp van een bureau is ingevuld. 5 van de 9 vacatures die niet zijn vervuld, zijn ingetrokken door de vacaturehouder. 4 vacatures zijn nog vacant in 2024. Duurzaam werven lukt dus steeds beter vanuit eigen netwerk. Er moet blijvend aandacht zijn voor duurzaam vinden en verbinden, ook zijn we aan het kijken naar de thema's binden en boeien. Hierbij kun je denken aan de al eerdergenoemde interne doorstroom, waarbij medewerkers arbeidsperspectief hebben binnen Woonbedrijf, hetgeen steeds vanzelfsprekender wordt.

4.5 Integriteit / klokkenluidersregeling / Fraude

Integriteit

Integriteit is voor ons heel belangrijk. We willen altijd op een goede en transparante manier handelen. Daarom stellen we ons altijd, bij wat alles wat we doen, de vraag: 'Is dit de goede keuze of manier? Juist omdat iedereen integer handelen nét even anders invult, hebben we gedragsregels voor integer handelen opgesteld. Hierin staat wat Woonbedrijf integer gedrag vindt. Deze regels gelden voor iedereen: voor medewerkers van Woonbedrijf én voor medewerkers van leveranciers die in opdracht van ons werken.

Woonbedrijf accepteert geen fraude van haar werknemers, huurders of partners. Fraude is desondanks niet helemaal uit te sluiten en bij fraudepreventie hoort ook een kosten-batenanalyse. Bij fraudesignalen onderneemt Woonbedrijf altijd actie.

Klokkenluidersregeling

Ondanks alle regels, trainingen en controles, kan het misgaan. Voor dergelijke situaties is binnen Woonbedrijf een klokkenluidersregeling van kracht. De klokkenluidersregeling is in 2023 herzien om deze in lijn te brengen met de actuele wettelijke vereisten. De ondernemingsraad heeft ingestemd met deze wijziging. In de regeling staat hoe medewerkers misstanden kunnen melden en op welke manier de melder (klokkenluider) beschermd wordt. De Concerncontroller is het meldpunt voor de klokkenluidersregeling. In 2023 zijn geen meldingen bij hem in het kader van de klokkenluidersregeling gedaan.

Interne audits integriteitsaspecten

In 2023 zijn de resultaten van de interne audits over integriteit, frauderisicoanalyse en inkoop en aanbesteding besproken. Deze drie onderzoeken zijn in samenhang met elkaar uitgevoerd, omdat de onderwerpen verwantschap met elkaar hebben. De (versmalde) audit inkoop en aanbesteding betrof een second opinion naar de aanbevelingen van een eerder uitgevoerd onderzoek. Deze audit had een beperkte scope. De audits integriteit en frauderisicoanalyse besloegen de organisatie als geheel.

Bewustzijn medewerkers

Woonbedrijf is er veel aan gelegen om integer handelen door medewerkers te bevorderen en onderneemt actie in dit kader. Zo tekenen nieuwe medewerkers een integriteitsverklaring bij indiensttreding. Hierin is opgenomen wat Woonbedrijf verwacht inzake integer handelen door medewerkers en nieuwe medewerkers verklaren door ondertekening hiermee in te stemmen. Voor alle medewerkers is daarnaast het zogenaamde "awareness" programma verplicht waarin medewerkers periodiek via e-learningen inzicht wordt geboden in mogelijk risicovolle situaties en een passende respons daarbij. In de "awareness" modules wordt daarnaast het onderkennen van mogelijke inbreuken, waaronder de kans op fraude of ongewenste toegang tot systemen etc., behandeld. In het kader van het integriteitsprogramma zullen nog aanvullende mogelijkheden



ter beschikking van de medewerkers worden gesteld, zoals bijvoorbeeld dilemmatrainingen en een verdere uitrol van workshops “kleine keuzes”.

Respons bij mogelijke fraudegevallen

Woonbedrijf beschikt nog niet over een formeel en vastgesteld fraude respons plan. Evenwel is een rolverdeling overeengekomen in het geval de organisatie onverhoopt geconfronteerd zou worden met een mogelijke fraude. Uitgangspunt is hierbij dat de verantwoordelijk directeur de verantwoordelijkheid neemt over de respons. De algemeen directeur en de concern controller zien hierop toe en de Raad van Commissarissen wordt geïnformeerd. Naar aanleiding van de audit frauderisico analyse wordt thans binnen Woonbedrijf gewerkt aan het opstellen van een frauderesponsplan.

Woonbedrijf werkt met veel partners samen. Indien wij in dat kader een melding van afwijkend of opvallend gedrag ontvangen, geven wij daar altijd passend opvolging aan binnen de wet- en regelgeving. Woonbedrijf hanteert het beleid dat als daar aanleiding toe is nader onderzoek wordt ingesteld naar het handelen van externen (bijvoorbeeld leveranciers) en medewerkers, mocht daar sprake van zijn.

In 2023 is er één onderzoek naar een leverancier uitgevoerd. Naar aanleiding van dit onderzoek zijn passende maatregelen getroffen.

4.6 Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

In 2023 zijn we verdergegaan met de 1e fase van het plan van aanpak socialer ondernemen. In deze fase zijn we begonnen met het faciliteren, inspireren en stimuleren van de medewerkers tot socialer ondernemen. Dit heeft ten eerste gezorgd voor meer verbinding tussen collega's van verschillende afdelingen. Er zijn in 2023 veel nieuwe collega's bijgekomen en niet iedereen kent elkaar. Via de georganiseerde activiteiten hebben we voor meer nieuwe connecties gezorgd. Ook resulteert het in meer betrokken medewerkers die trots zijn op hun werkgever. “Doing good makes you happy” – socialer ondernemen draagt bij aan de zingeving van de medewerker. Daarnaast vinden we het belangrijk dat Woonbedrijf een afspiegeling is van de samenleving en daar zijn we ook stappen in aan het maken. We stimuleren een diverse en inclusieve kijk bij de medewerkers en dit draagt uiteindelijk bij aan de ontwikkelgerichte en bewonersgerichte werkgever die we willen zijn.

Het fijn en ongestoord wonen van de bewoners staat nog steeds voorop, en om hier te komen investeren we in onze medewerkers en de organisatie. We geloven dat we betrokken medewerkers een positieve invloed heeft op meer betrokken bewoners.

4.8 Onze samenwerkingspartners

Woonbedrijf werkt samen met diverse belanghebbenden. Hieronder volgt een korte uiteenzetting van de belangrijkste belanghebbenden waar op bestuurlijk niveau mee wordt samengewerkt:

Huurdersvertegenwoordiging

Woonbedrijf voert intensief overleg met de belangvertegenwoordiger van de huurders, stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf (StHVW) over beleidszaken die alle huurders aangaan. Als basis geldt de overlegwet, maar Woonbedrijf gaat verder dan de wet voorschrijft. Op veel onderdelen wordt de HVW meegenomen in de voorbereiding, ontwikkeling en uitvoering van de verschillende beleidsterreinen. In 2023 is er onder meer overlegd over:

- Resultaten en analyse van de Aedes-benchmark;
- Duurzaamheidsbeleid;
- Wonen & Zorgbeleid;
- Bewonersparticipatie;



- Samenwerking met HVW (stapje vooruit);
- Proces van sloop en nieuwbouw;
- De aanpak van renovatieprojecten (EGW60);
- Diverse onderwerpen over het dagelijks beheer en onderhoud van de woningen;
- De adviezen die zijn uitgebracht.

De StHVW heeft in 2023 de volgende (ongevraagde) adviezen uitgebracht:

- Wonen en Zorgbeleid
- Duurzaamheidsbeleid
- Ontwikkeling middenhuurwoningen door Woonbedrijf
- Stallen scootmobielen
- Woonfraudebeleid
- Regeling renovatie in bewoonde staat
- Jaarlijkse huurverhoging en huurbeleid (algemeen)
- Beleid sloop van woningen

Woonbedrijf betreft de HVW zo vroeg mogelijk bij de ontwikkeling van nieuw beleid en andere initiatieven. Hierdoor kan de HVW in een vroegtijdig stadium haar inbreng hebben en wordt de advisering aan de achterkant steeds meer een formaliteit.

In 2023 is uitgebreid met StHVW gesproken over de renovatie- en verduurzamingsaanpak volgens de EGW60 methodiek in de Generalenbuurt, Jagershoef en Joris van Spilbergenstraat. Met name de wijze waarop de bewoners worden betrokken en de communicatie van Woonbedrijf en de aannemer naar de bewoners is door de StHVW kritisch gevolgd. De evaluatie van de eerste 'batches' van deze renovatie is met de HVW gedeeld. Samen met de HVW hebben we de Regeling renovatie in bewoonde staat opgesteld. Hierin wordt de 'bewonersreis' beschreven, de wijze waarop het communicatie- en participatietraject wordt vormgegeven en de wederzijdse rechten en plichten.

In het kader van het afsluiten van de prestatieafspraken met de gemeenten en de StHVW, is er tripartiet overleg geweest met StHVW en de gemeenten. In de gemeente Eindhoven wordt de StHVW vertegenwoordigd door een afvaardiging van het Platform Eindhovense Klantenraden (PEK).

Gemeenten

Woonbedrijf is actief in de gemeenten Eindhoven, Veldhoven, Best, Geldrop-Mierlo, Helmond, Valkenswaard en Son en Breugel.

Gedurende het jaar voeren we overleg met wethouders en ambtenaren over zaken die actueel zijn aan de hand van prestatieafspraken die we samen met de huurdersvertegenwoordiging hebben gemaakt. De gemeenten Eindhoven en Helmond kennen een frequent Bestuurlijk Overleg Wonen waar Woonbedrijf vaste deelnemer is.

Het wettelijk kader voor het bod en de prestatieafspraken is gewijzigd. Hierdoor kan het proces pragmatischer ingestoken worden. Het is volgens de Woningwet niet meer noodzakelijk dat jaarlijks voor 1 juli een bod door de woningcorporaties wordt uitgebracht op de woonvisie van de gemeente. In plaats daarvan dient jaarlijks voor 1 april door de woningcorporaties een uitnodiging gedaan te worden voor een startgesprek met huurders en gemeente. Partijen kunnen in het startgesprek gezamenlijk bepalen of en wanneer een bod wordt uitgebracht, als ook in welke vorm dit wordt aangeleverd.

In de gemeenten waar Woonbedrijf actief is, is in 2023 nergens een traditioneel bod uitgebracht. Telkens is aansluiting gezocht bij de behoeften van de samenwerkingspartners. In de gemeente Helmond hebben de woningcorporaties gezamenlijk gereageerd op een uitvraag van de gemeente. Dit heeft uiteindelijk samen met



de reactie van de huurders geleid tot nieuwe meerjarige prestatieafspraken in deze gemeente. In de gemeenten Eindhoven, Geldrop-Mierlo en Veldhoven zijn de bestaande meerjarige prestatieafspraken in samenspraak met gemeente en huurders geactualiseerd. In de gemeente Valkenswaard zijn op basis van de prestatieafspraken van 2023 nieuwe prestatieafspraken afgesloten voor de periode 2024 t/m 2028. In Son en Breugel zijn de meerjarige prestatieafspraken gecontinueerd. Voor de gemeente Best is afgesproken de prestatieafspraken in het voorjaar van 2024 opnieuw af te sluiten. De basis hiervoor zal een uitvraag van de gemeente aan de woningcorporaties en huurders zijn met als onderlegger het volkshuisvestingsprogramma dat begin 2024 wordt vastgesteld.

Samenwerking in de Metropoolregio Eindhoven

De 13 corporaties die werkzaam zijn in de MRE-regio werken intensief samen in het Platform Woningcorporaties. In 2022 is een pamflet ten behoeve van de gemeenteraadsverkiezingen opgesteld. De samenwerkende corporaties organiseren de activiteiten via de drie pijlers van dit pamflet:

- Werken aan een inclusieve samenleving (woonruimteverdeling, urgentieverordening, kansen- en sanctiebeleid);
- Realiseren van betaalbare woningen (aanbod bouwgronden, grondprijs, ontwikkelen nieuwe concepten, belemmeringen wegnemen) en
- Verduurzamen van de gebouwde omgeving (innovatie, gezamenlijke inkoop, bijdragen aan regionale visie).

In 2023 is er daarnaast gesproken over:

- Grondprijzenbeleid van de gemeenten;
- Regionale Woondeal;
- WoonSt 2.0
- Huisvestings- en urgentieverordening;
- Woonruimteverdeling (rapportage Wooniezie).

Regionale woondeal

In het kader van het opstellen van de Regionale Woondeal is Woonbedrijf vertegenwoordigd in de stuurgroep en kernteam met daarin een afvaardiging van MRE-corporaties, gemeenten, provincie en BZK.

Rondetafelgesprekken

In het kader van de strategie-update is Woonbedrijf in 2022 gestart met rondetafelgesprekken met belanghouders. Tijdens deze rondetafelgesprekken worden aan de hand van een thema de keuzes van Woonbedrijf verkend. Daarbij wordt nadrukkelijk gekeken in hoeverre belanghouders kunnen samenwerken om de (gezamenlijke) doelen te realiseren. In 2023 is er rondom het thema huisvesting van kwetsbare doelgroepen gesproken met partners van gemeente, zorg- en welzijn, daklozenopvang en politie. Het thema renovatie van de naoorlogse woningvoorraad is besproken met partners van bouwers en vastgoedontwikkelaars, conceptontwikkelaars, belangenbehartigers voor cultureel erfgoed en collegacorporaties.

4.9 Governance

Woonbedrijf is een maatschappelijke onderneming. De normen die wij hanteren zijn vastgelegd in de governancecode voor woningcorporaties van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Het is de verantwoordelijkheid van het bestuur dat de medewerkers van Woonbedrijf handelen volgens de normen van de governancecode.

De governancestructuur is vastgelegd in de volgende documenten:

- Statuten stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl;
- Bestuurs- en directiereglement;



- Reglement RvC;
- Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB);
- Treasurystatuut;
- Fiscaal statuut
- Investeringsstatuut;
- Verbindingenstatuut;
- Mandaterings- en procuratieregeling;
- Klokkenluidersregeling en integriteitsprotocol.

Jaarlijks wordt de governancestructuur geëvalueerd en zo nodig aangepast. Eind 2023 zijn in dat kader de mandaterings- en procuratieregeling, het investeringsstatuut en het treasurystatuut aangepast.

Een overzicht van de governancestructuur en de bijbehorende documenten (met uitzondering van RFBB en Mandaterings- en procuratieregeling) is terug te vinden op de website van Woonbedrijf: www.woonbedrijf.com/governance.

4.10 Risicomanagement

Interne strategische risico's en externe strategierisico's

In 2023 zijn in gezamenlijke sessies met het management collectief en directie risicosessies gehouden. Hierin zijn de strategische risico's benoemd en geplot in een matrix. Op basis van de scores worden ook de beheersmaatregelen benoemd en getoetst op doelmatigheid. Deze sessies hebben in 2023 verschillende keren plaatsgevonden en worden in 2024 voortgezet. In deze sessies kunnen nieuwe risico's of veranderende omstandigheden worden verwerkt in de matrix.

Risicomanagement in de vastgoedprojecten

Bij de nieuwbouw en renovatieprojecten binnen de afdelingen Nieuwbouw en Vastgoedbeheer hanteren we de volgende werkwijze. Bij de afronding van de definitiefase in een project wordt een risico-inventarisatie opgesteld. Dit gebeurt met medewerking van collega's van verschillende disciplines. De interne projectleider of interne projectontwikkelaar is verantwoordelijk voor de beheersing van deze risico's. Hij bespreekt de risico's, beheersmaatregelen en de effectiviteit van deze maatregelen minimaal één keer per twee maanden met de business controller. De risico's worden besproken met de betreffende manager. De top 10 van deze risico's maken onderdeel uit van de tertiaalrapportage. Daarnaast wordt ieder investeringsbesluit getoetst aan het toetsingskader voor investeringen. Dit toetsingskader kent naast inhoudelijke (volkshuisvestelijke, technische en financiële) criteria ook procesmatige criteria. Zo moet ieder investeringsbesluit zijn voorzien van een inkoopadvies, een financieringsadvies, een fiscaal advies en een juridisch advies. De businesscontroller checkt of het investeringsbesluit aan deze procesvereisten voldoet. Hiermee beheersen we de risico's bij het nemen van het investeringsbesluit en het aangaan van contracten met leveranciers die hieruit volgen.

Risicomanagement en de accountant

Woonbedrijf ontvangt elk jaar een managementletter met de bevindingen van de accountant over de risico's op het gebied van de administratieve organisatie en een beoordeling van de interne beheersingsmaatregelen. De bevindingen worden vervolgens vertaald naar actiepunten in de organisatie en opgevolgd.

Financiële positie

Woonbedrijf hanteert een intern financieel beleid waaraan de meerjarenbegroting jaarlijks wordt getoetst. Het financieel beleid wordt jaarlijks geactualiseerd. De meerjarenbegroting wordt daarnaast jaarlijks extern getoetst op haar robuustheid door middel van een zogenaamde Monte Carlo-simulatie waarbij 2.000 macro-economische scenario's worden gesimuleerd. Het resultaat van deze simulatie geeft inzicht in het risico dat



bepaalde indicatoren niet worden gehaald. Het intern financieel beleid van Woonbedrijf is op de meeste onderdelen strakker dan de sturingsindicatoren van het WSW en de Aw.

Investerings in nieuwbouw en renovatie worden getoetst aan een intern toetsingskader investeringen dat gebaseerd is op het behalen van een minimaal intern rendement, een toets aan de stichtingskosten in relatie tot de leegwaarde en een toets van de marktconformiteit van de bouwkosten.

Financiële verslaggeving

Bij de financiële verslaggeving is het van belang dat de waarde van zowel activa als passiva zo objectief mogelijk wordt vastgesteld en gepresenteerd. Bij de vaststelling van de waarde van activa en passiva moet er dus voor worden gewaakt om subjectieve elementen zoveel mogelijk uit de waardering te weren. De belangrijkste post op de activazijde van onze balans betreft ons vastgoed in exploitatie. Conform de wetgeving zoals opgenomen in de Woningwet is het vastgoed in exploitatie gewaardeerd conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). Deze bijlage betreft het zogenaamde handboek modelmatig waarderen. In dit handboek worden gedetailleerde parameters en uitgangspunten beschreven die verplicht moeten worden gehanteerd bij de bepaling van de marktwaarde verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie.

Voor atypisch vastgoed waarvan de huuromzet meer bedraagt dan 5% van de totale huuromzet is het volgens het handboek verplicht om de full-versie van het handboek toe te passen. Bij Woonbedrijf geldt dit voor de studentenwoningen, het bedrijfsonroerendgoed en de parkeervoorzieningen. Hierbij is inschakeling van een externe taxateur verplicht. De externe taxateur kan op de vooraf bepaalde vrijheidsgraden afwijken van de vaste uitgangspunten en parameters van het handboek. Het geheel van de hierboven genoemde maatregelen en werkwijzen zorgt ervoor dat subjectieve elementen uit de waardering van ons vastgoed in exploitatie zoveel mogelijk worden geëlimineerd.

Aan de passivazijde van onze balans is met name de post voorzieningen een post waarin subjectieve elementen een rol kunnen spelen bij de bepaling van de waardering van deze posten. Deze post bestaat voornamelijk uit de voorziening voor onrendabele investeringen in nieuwbouw en renovatie. De voorziening voor onrendabele investeringen wordt veroorzaakt door het (negatieve) verschil tussen de marktwaarde verhuurde staat van investeringen in nieuwbouw en renovatie en de daarmee gepaard gaande stichtingskosten. De marktwaarde verhuurde staat van deze investeringen wordt hierbij bepaald door onze schattingen of taxaties die worden uitgevoerd door onafhankelijke taxateurs die zijn ingeschreven in het NRVt. Hiermee worden subjectieve elementen zoveel mogelijk geweerd uit de waardering van de post voorziening onrendabele investeringen.

Wet- en regelgeving

Woonbedrijf heeft een regietafel Compliance, met medewerkers uit de 2^{de} en 3^{de} lijn en heeft ten doel de ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving te volgen en de implementatie ervan te bewaken.

4.11 Interne beheersing

Woonbedrijf werkt volgens het Three Lines Model zoals ontwikkeld door het Institute of Internal Auditors (IIA). De eerste lijn wordt ingevuld onder verantwoordelijkheid van het lijnmanagement. Het lijnmanagement is primair verantwoordelijk voor realisatie van de strategie, de van de strategie afgeleide doelstellingen en realisatie van waarde creatie. De tweede lijn wordt gevormd door de ondersteunende afdelingen, waarbij de afdeling Financiën & Controlling als regisseur van de tweede lijn een belangrijke positie inneemt ten aanzien van (de betrouwbaarheid van) informatieverstrekking, planning en control en voldoen aan de wet- en regelgeving. Tenslotte wordt de derde lijn ingevuld door de afdeling Concerncontrol, bestaande uit de concerncontroller en de internal auditor. Beide functies zien toe op de samenwerking tussen de eerste en de



tweede lijn en bieden het management, de bestuurder/directie en de Raad van Commissarissen aanvullende zekerheid over de kwaliteit van sturing en beheersing van de organisatie van Woonbedrijf.

Concerncontrol stelt jaarlijks een Control- & Auditplan op waarin de aanpak voor het aankomende jaar wordt uitgewerkt, inclusief een planning voor de uit te voeren audits. De raad van commissarissen stelt dit plan vast. Bij het bepalen van de audits, wordt inbreng gevraagd bij Directie, management, afdeling F&C, auditcommissie van de RvC en de accountant. De voortgang van het control- en auditplan wordt elke vier maanden gerapporteerd en besproken met de directie en de auditcommissie van de RvC. Daarnaast wordt periodiek de algemene gang van zaken besproken met de accountant.

De concerncontroller adviseert over en ziet toe op het functioneren van het beheerssysteem van Woonbedrijf, waaronder de naleving van relevante wet- en regelgeving.

De internal auditfunctie ziet toe op de kwaliteit van de interne beheersing van processen, afdelingen en projecten, inclusief de betrouwbaarheid van de daartoe benodigde (financiële) informatie en de beheersing van de IT-processen en -systemen. De internal auditor kan nader onderzoek doen, bijvoorbeeld in geval van gebleken tekortkomingen of om aanvullende zekerheid te verkrijgen. De bevindingen en aanbevelingen naar aanleiding van de uitgevoerde onderzoeken en audits worden gebruikt om verbeteringen in de bedrijfsvoering door te voeren. Bevindingen en aanbevelingen vanuit audits worden doorgaans door de opdrachtgever van de audit gevat in een actieplan.

Waar in voorgaande jaren bij audits voornamelijk de aandacht lag op compliance en risicobeheersing, gaat inmiddels meer aandacht uit naar hoe een audit kan ondersteunen in het continue ontwikkel- en verbeterproces van de organisatie, als gevolg waarvan een audit waarde kan toevoegen.

De internal auditor heeft in 2023 de volgende vijf audits afgerond:

- Integriteit
- Frauderisico analyse
- Inkoop en aanbesteding
- Proces der processen
- Woonruimteverdeling

Algemeen beeld uit de audits en onderzoeken is dat er veel ontwikkelingen in de organisatie zijn (geweest) die van invloed zijn op de werkzaamheden van Concerncontrol. Over het algemeen lopen processen en de uitvoering van het beleid redelijk, al zal zijn er ook tekortkomingen geconstateerd in het beheersen van de processen en het uitvoeren van beleid en de beheersingsmaatregelen. Verbeteringen zijn met name nodig in het efficiënter en effectiever organiseren van processen, de implementatie van het beleid en de samenwerking tussen de eerste en tweede lijn. Directie en management zijn zich hiervan bewust en nemen de hiervoor benodigde maatregelen.

Oordelen van de concerncontroller en aanbevelingen vanuit audits worden na bespreking overgenomen door directie en management. Concerncontrol toetst de voortgang hiervan regelmatig en bespreekt uitkomsten met de verantwoordelijk directeur of manager. Op deze wijze zorgen wij ervoor dat de effecten van de audits zo maximaal mogelijk zijn.

4.12 Permanente educatie

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Veel bestuurders houden die kennis en vaardigheden al goed bij. Om dit leren niet vrijblijvend te laten zijn, zijn bestuurders van woningcorporaties vanaf 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). Deze verplichting is opgenomen in de Woningwet. Een bestuurder is verplicht om in een jaar 36 PE-punten of over een periode van drie kalenderjaren 108 PE-punten te behalen.

*Behaalde PE-punten*

	2023	2022	2021	Totaal
Ingrid de Boer	28	49	32,5	109,5
Roy Beijnsberger*	33,5			33,5

Tabel 22: PE-punten bestuurder

* In verband met de benoeming van Roy Beijnsberger tot bestuurder per 1 april 2023 wordt het aantal te behalen PE-punten per jaar naar rato berekend, derhalve 27 PE-punten per jaar.

Voor de leden van de Raad van Commissarissen geldt eveneens een verplichte permanente educatie. De verantwoording hierover is opgenomen in het verslag van de Raad van Commissarissen.



5 Financiën

5.1 Rentmeesterschap: borgen van financiële continuïteit

Met ingang van 1 januari 2019 is het gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ingevoerd. In de Woningwet is verplichte hantering van het handboek marktwaardering opgenomen en de daaruit voortvloeiende verplichting tot hantering van de marktwaarde verhuurde staat als waarderingsgrondslag. De beleidswaarde vormt voor een aantal in het gezamenlijk beoordelingskader opgenomen financiële ratio's de basis voor de berekening en beoordeling van deze ratio's. De financiële continuïteit van Woonbedrijf wordt door Aw en WSW beoordeeld op basis van onderstaande financiële ratio's.

Beoordelingsratio's Aw en WSW

	Norm DAEB	Norm niet-DAEB	Toelichting
Continuïteitsratio's			
Interest Coverage Ratio (ICR)	$\geq 1,40$	$\geq 1,80$	1
Loan to Value (beleidswaarde)	$\leq 85\%$	$\leq 75\%$	2
Solvabiliteit (beleidswaarde)	$\geq 15\%$	$\geq 40\%$	3
Discontinuïteitsratio's			
Dekkingsratio (marktwaarde)	$\leq 70\%$	$\leq 70\%$	4
Onderpandsratio (marktwaarde)	Onderpand WSW: $\leq 70\%$		

Tabel 23: beoordelingsratio's Aw en WSW

1. Interest Coverage Ratio (ICR); deze indicator meet hoe vaak onze netto financieringslasten betaald kunnen worden uit de operationele kasstromen (voor aftrek netto financieringslasten). Voor het meten van de ICR wordt gekeken naar de realisatie conform kasstroomoverzicht in het boekjaar en naar de prognose voor de komende vijf jaren.
2. Loan to Value (LTV); deze indicator meet de verhouding in procenten tussen de nominale schuldpositie en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie. Voor het meten van de LTV wordt gekeken naar de realisatie volgens de balans en de prognose voor de komende 5 jaren voor wat betreft de nominale schuld en naar de realisatie van de beleidswaarde en de prognose voor de komende 5 jaren van de beleidswaarde.
3. Solvabiliteit: deze indicator meet de verhouding in procenten tussen het eigen vermogen op basis van waardering tegen beleidswaarde en het balanstotaal op basis van waardering tegen beleidswaarde. Voor het meten van de solvabiliteit wordt gekeken naar de realisatie volgens de balans en de prognose voor de komende vijf jaren voor wat betreft het balanstotaal en het eigen vermogen en naar de beleidswaarde en de prognose voor de komende 5 jaren voor wat betreft de beleidswaarde en het eigen vermogen op basis van de beleidswaarde.
4. Dekkingsratio: deze indicator meet de verhouding in procenten tussen de nominale schuldpositie en de marktwaarde verhuurde staat van de onroerende zaken in exploitatie. Voor het meten van de dekkingsratio



wordt gekeken naar de realisatie volgens de balans en de prognose voor de komende 5 jaren voor wat betreft de nominale schuld en de marktwaarde verhuurde staat.

Onze toekomstverwachtingen

Woonbedrijf heeft een forse investeringsopgave voor de toekomst. We hebben de ambitie om de komende 10 jaar een fors aantal nieuwbouwwoningen aan de portefeuille toe te voegen. Ook het verduurzamen van het bezit vraagt om significante investeringen. De laatste verklaring voor de forse investeringsopgave is de ambitie om jaarlijks een groot aantal woningen te renoveren.

Deze investeringen worden op diverse manieren gefinancierd. Ten eerste vindt financiering plaats uit het nettoresultaat van de bedrijfsvoering. Dit resultaat is opgebouwd uit het resultaat van de reguliere exploitatie en het resultaat van de verkopen van bestaand bezit uit de portefeuille. De tweede manier waarop de investeringen gefinancierd zullen worden is via het aantrekken van geborgde leningen. We verwachten dat de omvang van de leningportefeuille de komende jaren zal stijgen als gevolg van de investeringsopgave.

De ervaring leert dat, naast de keuzes die Woonbedrijf maakt, het vooral de ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving zijn die van invloed zijn op de ontwikkeling van de rentabiliteit. Wij volgen daarom de 'Haagse' ontwikkelingen nauwlettend.

Bovenstaande ontwikkelingen hebben wij meegenomen in onze meerjarenbegroting. Woonbedrijf voldoet voor de komende 5 jaren aan de in het gezamenlijk beoordelingskader genoemde minimale normen voor de financiële ratio's. Ook voor de realisatie van het afgelopen boekjaar voldoen we hieraan.

Realisatie ratio's	2023	2022
Continuïteitsratio's		
Interest Coverage Ratio (ICR)	7,56	3,14
Loan to Value (beleidswaarde)	25,2%	19,7%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	70,4%	74,5%
Discontinuïteitsratio		
Dekkingsratio (marktwaarde)	10,5%	8,4%

Tabel 24: realisatie ratio's 2022 en 2023

In 2022 is de Interest Coverage Ratio (ICR) opvallend omdat er een boeterente ad. € 9,3 miljoen was betaald wegens een vervroegde aflossing in verband met de vastgoedtransactie. Dit betrof de lening bij de gemeente Nuenen waar geen bezit meer in was na de vastgoedruil. Daarnaast is er in 2023 geen verhuurderheffing opgelegd, hetgeen een positief effect heeft op de ICR.



5.2 Risicoanalyse financiële continuïteit

Ook dit boekjaar heeft Woonbedrijf een risicoanalyse laten uitvoeren die aansluit op het nieuwe gezamenlijke toetsingskader van Aw en WSW. Deze analyse is door Ortec Finance uitgevoerd waarbij wordt uitgegaan van 2.000 macro-economische scenario's op basis van de door Ortec Finance ingeschatte waarden voor de economische veronderstellingen (prijsinflatie, looninflatie, rente etc.). De basis voor de doorrekening van de 2.000 macro-economische scenario's wordt daarbij gevormd door de goedgekeurde meerjarenbegroting van Woonbedrijf. Een overschrijdingskans van 10% op de normstelling betekent dat in 200 van de 2000 scenario's sprake is van een overschrijding van de norm.

In deze risicoanalyse wordt het procentuele risico berekend dat binnen een prognoseperiode van 5 jaren niet voldaan wordt aan één van de vier financiële ratio's in het gezamenlijk beoordelingskader.

Onderstaand worden de resultaten van deze risicoanalyse voor het DAEB-bezit uitgewerkt. Over een horizon van de vijf begrotingsjaren zijn alle overschrijdingskansen acceptabel, met waarden tussen de 0% en 2%. Voor de LTV is de overschrijdingskans 2%. Dat betekent dat 40 van de 2000 scenario's de externe normen overschrijden en in 1.960 scenario's de LTV gezond blijft. Conform het neutrale risicobereidheidsprofiel van Woonbedrijf zijn deze overschrijdingskansen geen knelpunten.

Voor het niet-DAEB-bezit geldt dat de overschrijdingskansen op alle ratio's in de komende periode van 5 jaren nihil is.

Uitkomsten risicoanalyse DAEB-bezit

Uitkomsten	DAEB		
	ICR	Solvabiliteit	Loan to Value
Kengetal 2028			
Prognose	2,98	40,79	60,14
Ortec Finance Scenarioset	3,03	49,17	51,35
Norm	1,4	15%	85%
Overschrijdingskans	0%	1%	0%

Tabel 25: Uitkomsten risico-analyse DAEB bezit

Door Ortec Finance wordt een scenarioanalyse uitgevoerd. Daarbij worden circa 2000 verschillende scenario's gesimuleerd. Tijdens deze simulatie wordt vastgesteld of bij dat scenario mogelijk niet wordt voldaan aan één van de interne en externe normen voor de 4 financiële ratio's. Binnen de beschouwde periode van 5 jaren is het risico bepaald op het niet voldoen aan de normen.

Uit de analyse blijkt dat er een heel kleine kans bestaat dat de maximale normen van de financiële ratio's overschreden worden en dat er voldoende tijd en ruimte is om tijdig bij te sturen. Op grond van het bovenstaande kunnen we concluderen dat de financiële continuïteit binnen de komende periode van vijf jaren voldoende is gewaarborgd.

5.3 Waardering vastgoed; een beleidsmatige beschouwing

Algemeen

Conform de geldende wettelijke bepalingen waardeert Woonbedrijf haar vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde verhuurde staat. De marktwaarde verhuurde staat wordt bepaald door het saldo van marktconforme huren en marktconforme exploitatielasten contant te maken tegen een marktconforme rendementseis (disconteringsvoet). Bij de bepaling van de marktwaarde verhuurde staat gelden de regels uit



het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' van Fakton; het is dus een modelmatige bepaling van de marktwaarde verhuurde staat.

De marktwaarde verhuurde staat gaat uit van de realisatie van marktconforme netto kasstromen. Deze marktconforme kasstromen realiseert Woonbedrijf in werkelijkheid niet, omdat ons beleid als sociale verhuurder is gericht op het beschikbaar hebben en houden van voldoende betaalbare huurwoningen. Dat betekent dat wij in principe de woningen doorexpluiten (niet verkopen), een betaalbare huur voor onze woningen vragen (geen markthuur dus) en vaak ook wat hogere onderhouds- en beheerkosten hebben. Deze lagere netto kasstromen leiden ertoe dat de beleidswaarde van ons vastgoed (de waarde die we met het door ons gevoerde beleid realiseren) een stuk lager ligt dan de marktwaarde verhuurde staat.

De beleidswaarde geeft, met gebruikmaking van dezelfde berekeningssystematiek als de marktwaarde verhuurde staat, inzicht in de oorzaken van de lagere waarde ten opzichte van de marktwaarde verhuurde staat. De beleidswaarde is voor de beoordeling van de financiële positie van Woonbedrijf een belangrijke indicator, onder andere omdat verschillende ratio's uit het financiële beoordelingskader van AW/WSW zijn gebaseerd op deze waarde. Het startpunt voor de bepaling van de beleidswaarde vormt de marktwaarde verhuurde staat. We beginnen daarom met een analyse van de marktwaarde verhuurde staat in de volgende paragraaf.

Beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In het jaar 2023 zien we wederom een stijging van de marktwaarde verhuurde staat van ons vastgoed in exploitatie. Voor Woonbedrijf is de marktwaarde per 31 december 2023 gestegen naar € 6.217 miljoen (2022 was € 5.923 miljoen). Een stijging op totaalniveau van 5,0% (2022 was 1,5%). De totale mutatie van de marktwaarde ten opzichte van vorig jaar wordt naast de marktontwikkelingen ook veroorzaakt door wijzigingen in de voorraad vastgoed (nieuwbouw/verkoop/sloop/aankoop) en door wijzigingen in de gebruikte parameters. De totale stijging van de marktwaarde kan globaal als volgt worden verklaard.

*Bedragen * € 1 miljoen*

Omschrijving	Bedrag
Marktwaarde totaal 31.12.2022	5.923
Wijziging objectgegevens (WOZ, contractuur, onderhoud, etc)	+ 550
Methodische wijzigingen handboek en software	- 143
Marktontwikkelingen en parameteraanpassingen	- 249
Validatie van het handboek 2023	+ 136
Wijzigingen in de voorraad vastgoed (nieuwbouw, verkoop etc.)	0
Marktwaarde totaal 31.12.2023	6.217

Tabel 26: Ontwikkeling marktwaarde ultimo 2023

Bij de wijziging in de objectgegevens speelt met name de stijging van de WOZ-waarde een grote rol, waardoor de marktwaarde toeneemt met € 469 miljoen. De wijzigingen in de overige objectgegevens hebben in 2023 een beperkt effect gehad. Bij de methodische wijzigingen in het handboek en software zorgt vooral de aanpassing van de overdrachtskosten voor een daling van €140 miljoen. Bij de marktontwikkelingen en parameteraanpassingen leidt vooral de markthuur (+ €128 miljoen), de historische leegwaardestijging (- €217 miljoen) en de aanpassing in de disconteringsvoet (- €266 miljoen) tot een aangepaste waarde.



De validatie van het handboek 2023 leidt tot een toename van de marktwaarde met € 136 miljoen. Dit wordt vrijwel geheel veroorzaakt door aanpassingen in de disconteringsvoet. Het effect van het toevoegen van nieuwbouw en het verkopen van woningen is per saldo €0.

Voor de categorie woningen kan de toename van de marktwaarde worden geanalyseerd door te kijken naar de toename van de marktwaarde per m² GBO. De marktwaarde per m² GBO is in 2023 met 5,9% toegenomen ten opzichte van 2022 (vorig jaar: +1,3%).

Analyse marktwaarde per m² GBO categorie woningen

Jaar	Marktwaarde * € 1.000	Aantal M ² GBO	Marktwaarde per m ²	Waarestijging in %
2023	€ 6.216.686	2.763.452	€ 2.250	+ 5,9%
2022	€ 5.827.649	2.743.177	€ 2.124	+1,3%
2021	€ 5.740.911	2.735.827	€ 2.098	+14,1%
2020	€ 5.006.804	2.722.451	€ 1.839	+ 10,8%
2019	€ 4.511.742	2.718.689	€ 1.660	+ 13,7%

Tabel 27: Analyse marktwaarde woningen per m² GBO

Ook in 2023 is de toename van de marktwaarde in de categorie woningen voor een belangrijk deel veroorzaakt door de toename van de leegwaarde bij verkoop van de woningen. Woningen die bij de bepaling van de marktwaarde volgens het uitpondscenario worden gewaardeerd krijgen hierdoor een fors hogere marktwaarde. In 2023 is de gemiddelde leegwaarde per m² GBO bij de categorie woningen toegenomen van € 3.155 ultimo 2022 tot € 3.388 ultimo 2023. Een toename van 7,4% ten opzichte van 2022 (vorig jaar: 1,5%). De ontwikkeling van de leegwaarde per m² GBO voor de categorie woningen wordt in onderstaande tabel voor de afgelopen vier jaren gespecificeerd.

Analyse leegwaarde per m² GBO categorie woningen

Jaar	Leegwaarde * € 1.000	Aantal M ² GBO	Leegwaarde per m ²	Waarestijging in %
2023	€ 9.361.470	2.763.452	€ 3.388	+ 7,4
2022	€ 8.655.403	2.743.177	€ 3.155	+ 1,5%
2021	€ 8.502.668	2.735.827	€ 3.108	+ 15,0%
2020	€ 7.359.729	2.722.451	€ 2.703	+ 7,1%

Tabel 28: Analyse leegwaarde woningen per m² GBO

Bij de gebruikte disconteringsvoet is een iets ander beeld zichtbaar dan in 2022, toen er een stijging te zien was van de beide gemiddelde disconteringsvoeten die bij de categorie woningen in de verschillende scenario's werden gebruikt. Dit jaar is er bij het doorexploteerscenario een stijging zichtbaar; bij het uitpondscenario is een minimale daling te zien. In de onderstaande tabel wordt deze ontwikkeling over de afgelopen drie jaren toegelicht.



Gehanteerde disconteringsvoeten categorie woningen

	2023	2022	2021	2020
Doorexploiteren	5,62%	5,46%	5,42%	5,81%
Uitponden	6,13%	6,15%	5,99%	6,32%

Tabel 29: ontwikkeling gemiddelde disconteringsvoeten in de verschillende scenario's

We zien bij het doorexploiteerscenario een stijging van de gemiddelde disconteringsvoet ten opzichte van 2022. Een stijging van de disconteringsvoet impliceert dat risico's door de markt hoger worden ingeschat, waardoor de marktwaarde van het vastgoed afneemt. Het beeld van deze risico-inschatting en daarmee samenhangende disconteringsvoeten zien we ook terug bij het vastgoed dat op basis van de full-versie van het handboek door externe taxateurs is gewaardeerd. De gemiddelde disconteringsvoet in het uitpondscenarioligt structureel hoger dan in de doorexploiteerscenario, omdat de marktrisico's bij uitponden hoger worden ingeschat dan bij doorexploiteren.

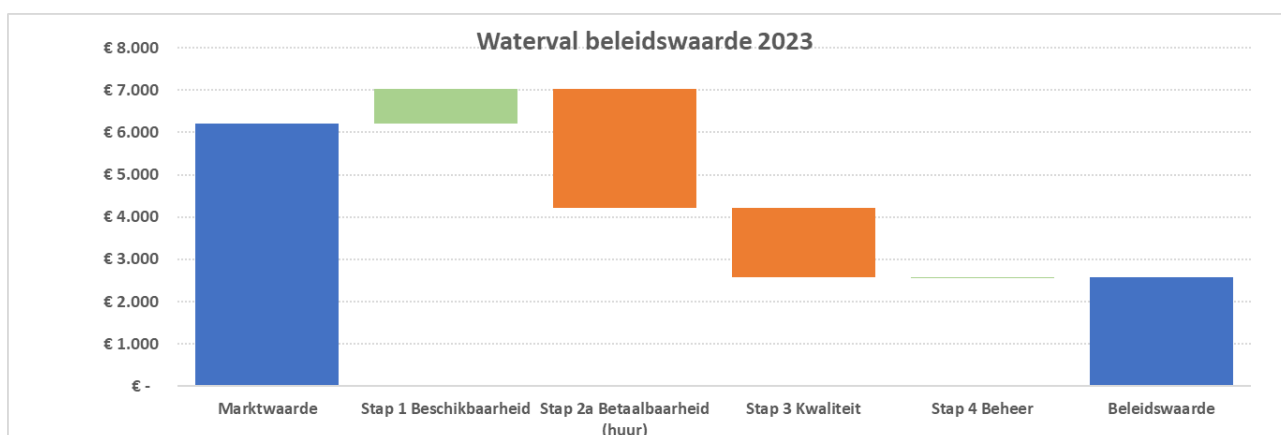
Beleidswaarde

De beleidswaarde geeft inzicht in de waarde van het vastgoed in exploitatie zoals die op basis van het werkelijke beleid van de corporatie kan worden gerealiseerd. Woonbedrijf realiseert in werkelijkheid lagere netto kasstromen dan marktconform, omdat Woonbedrijf de woningen beschikbaar wil houden tegen betaalbare huurprijzen (dus lager dan markthuur). Dit is geen marktconform beleid en daarom ligt de beleidswaarde fors lager dan de marktwaarde verhuurde staat. De beleidswaarde vormt de basis voor de bepaling van een aantal ratio's die het WSW/AW hanteert bij de beoordeling van onze financiële positie. De beleidswaarde is daarom belangrijk voor het bepalen van de ruimte die de externe toezichthouder ons geeft voor het aantrekken van nieuwe financieringen die we gebruiken voor nieuwbouw, renovaties en verduurzaming.

De berekening van de beleidswaarde neemt de marktwaarde verhuurde staat als startpunt en gaat vervolgens in de volgende vier stappen naar de beleidswaarde:

1. Bij mutatie van de woning wordt in het rekenmodel vanuit gegaan dat de woning altijd wordt doorgeexploiteerd. Het uitpondscenariowordt dus uitgezet in het rekenmodel. Deze stap hangt samen met het corporatiebeleid op het vlak van beschikbaarheid van woningen.
2. Bij mutatie van de woning wordt de huur in het rekenmodel niet opgetrokken naar de marktconforme huur, maar naar de eigen streefhuur (ook wel beleidshuur genoemd) van de corporatie. Deze stap hangt samen met het corporatiebeleid op het vlak van betaalbaarheid.
3. In het rekenmodel wordt gewerkt met de eigen onderhoudskosten van de corporatie in plaats van met marktconforme onderhoudskosten.
4. In het rekenmodel worden de eigen beheerkosten van de corporatie gebruikt in plaats van de marktconforme beheerkosten.

Op basis van bovenstaande model is de beleidswaarde ultimo 2023 van Woonbedrijf berekend op € 2.562 miljoen (2022: € 2.818 miljoen). De vier stappen van marktwaarde naar beleidswaarde kunnen als volgt grafisch worden toegelicht.



Uit de grafiek blijkt dat van de marktwaaarde van € 6.217 miljoen uiteindelijk € 2.562 miljoen overblijft als beleidswaarde. Dit is 41,2% van de marktwaaarde verhuurde staat (2022: 47,6%). De grootste afslag op de marktwaaarde betreft de afslag voor betaalbaarheid, die ultimo 2023 € 2.817 miljoen bedraagt ofwel 45,3% van de marktwaaarde (2022: 46,2%). De opslag voor beschikbaarheid (+ 13,2%) is, relatief ten opzichte van de marktwaaarde gezien, gedaald ten opzichte van 2022 (was +14,4%).

De opslag bij stap 1 Beschikbaarheid is opvallend. Door het uitpondsscenario te wisselen naar een doorexploteer scenario, vervalt de overdrachtsbelasting. En die vervalt ook bij de eindwaarde na jaar 15. Dit heeft een positief effect.

De afslag bij Stap 3 Kwaliteit is dan weer fors gestegen. In 2023 is de afslag -26,4% (in 2022 was dit -20,9%). Dit komt door een in de begroting ingerekende grotere onderhoudsopgave de komende jaren, en de onderhoudsdelen in renovatieprojecten. Dit was in het voorgaande boekjaar ook al het geval. Echter is de renovatie ambitie gegroeid in de komende jaren. Dit heeft een effect in de toegerekende onderhoudslasten in de beleidswaarde.

Beleidsmatige beschouwing marktwaaarde versus beleidswaarde

De waardering tegen marktwaaarde verhuurde staat op onze balans leidt tot een hoog eigen vermogen op de balans. Een groot deel van dit eigen vermogen bestaat uit ongerealiseerde herwaarderingen van ons vastgoed in exploitatie. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is gezien de doelstelling van Woonbedrijf om duurzaam te voorzien in passende en betaalbare huisvesting voor hen die daarin niet zelf kunnen voorzien, nagenoeg onmogelijk.

De mogelijkheden voor Woonbedrijf om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of het in rekening brengen van marktconforme huren de marktwaaarde verhuurde staat die op onze balans staat te realiseren zijn zeer beperkt. Deze mogelijkheden zijn enerzijds zeer beperkt door onze maatschappelijke doelstelling om voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar te houden voor onze primaire en secundaire doelgroep en anderzijds zijn deze mogelijkheden zeer beperkt door de wettelijke bepalingen (Woningwet) die onze huurniveaus en de mogelijkheden voor verkoop van woningen sterk reguleren.

Dit impliceert dat slechts een zeer beperkt deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaaarde verhuurde staat (en daarmee het eigen vermogen) zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Woonbedrijf heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of slechts op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de marktwaaarde verhuurde staat en de beleidswaarde van ons vastgoed in exploitatie. Dit verschil bedraagt € 3.655 miljoen en kan als volgt worden gespecificeerd.



Van marktwaarde verhuurde staat naar beleidswaarde 2023 en 2022

	2023 (* € 1.000.000)		2022 (* € 1.000.000)	
Marktwaarde verhuurde staat ultimo		€ 6.217		€ 5.923
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	+ € 822		+ € 851	
Betaalbaarheid (streefhuren)	- € 2.817		- € 2.739	
Kwaliteit (onderhoud)	- € 1.640		- € 1.237	
Beheer (beheerkosten)	- € 19		+ € 20	
Totaal afslagen	- € 3.655		- € 3.105	
Beleidswaarde ultimo		€ 2.562		€ 2.818

Tabel 30: van MVS naar beleidswaarde

Bovenstaande tabel geeft aan dat € 3.655 miljoen van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Dit is het directe gevolg van het beleid van Woonbedrijf op het vlak van met name beschikbaarheid en betaalbaarheid van ons vastgoed. Het zorgen voor voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen voor onze doelgroepen van beleid is één van onze belangrijkste doelstellingen en als zodanig ook vastgelegd in onze statuten, ons ondernemingsplan en onze wensportefeuille. Dit verklaart en legitimeert waarom wij de berekende marktwaarde verhuurde staat niet (geheel) realiseren.



5.4 Treasury

Woonbedrijf stelt jaarlijks bij de begroting een treasury beleidsplan op. Aan de basis hiervan ligt de goedgekeurde meerjarenbegroting. Woonbedrijf heeft in 2023 gehandeld binnen de kaders van dit treasury beleidsplan. Ook is het treasury statuut geactualiseerd in het vierde kwartaal van 2023. Verder zijn alle voorgenomen activiteiten in 2023 uitgevoerd.

In 2023 zijn 12 nieuwe leningen aangetrokken met een nominale hoofdsom van € 122,0 miljoen (2022 was € 57,2 miljoen). Alle aangetrokken leningen zijn door WSW geborgd. De leningen hebben looptijden variërend tot maximaal 50 jaar. In alle gevallen zijn bij meerdere partijen offertes opgevraagd. In 2023 zijn 2 leningen geheel afgelost voor een totaalbedrag van € 18,0 miljoen (2022 was € 40,0 miljoen).

Woonbedrijf heeft sinds eind 2022 twee leningen met Variabele Hoofdsom (LVH). Beide LVH hebben iedere maand een renteherziening. De totale waarde nominaal € 20,0 miljoen, hiervan is momenteel € 4,0 miljoen getrokken. In onderstaande tabellen is de opbouw van de leningportefeuille per ultimo 2023 weergegeven naar verstrekker van de lening en type lening.

Leningportefeuille per ultimo 2023 verdeeld naar geldverstrekker

Geldverstrekker	
BNG	49%
NWB	34%
AEGON	6%
AG Insurance	4%
SPIBMN	2%
NN Insurance	2%
Hallesche Krankenversicherung	2%
ASN	1%
Totaal	100%

Tabel 31: verdeling leningportefeuille naar geldverstrekker

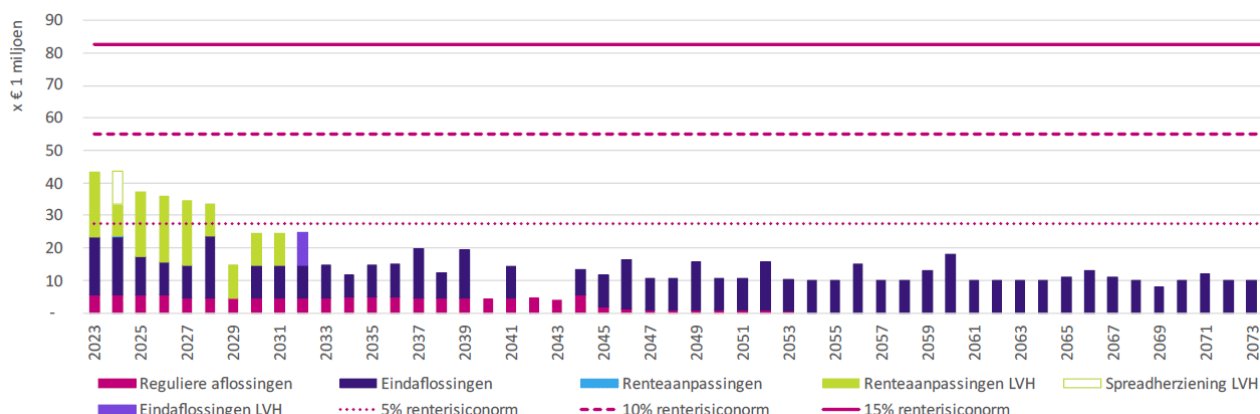
Leningportefeuille per ultimo 2023 verdeeld naar type lening

Type lening	
Fix	84%
Liniair	10%
Annuïteit	5%
Variabel	1%
Totaal	100%

Tabel 32: verdeling leningportefeuille naar type lening



Het renterisicoprofiel van de leningportefeuille is als volgt:



Als gevolg van de treasury activiteiten is het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille per ultimo 2023 gestegen tot 2,11% (2022 was 1,83%). De gewogen gemiddelde looptijd van de leningportefeuille is 25,0 jaar (2022 was 22,2 jaar).

Ontwikkeling van de leningenportefeuille

	WSW geborgd	Niet geborgd	Totaal
Stand per 1-1-2023	€ 554,8 miljoen	€ 0,0 miljoen	€ 554,8 miljoen
Nieuwe leningen	€ 122,0 miljoen	€ 0,0 miljoen	€ 122,0 miljoen
Heropnames LVH	€ 20,0 miljoen	€ 0,0 miljoen	€ 20,0 miljoen
Aflossingen	-€ 23,4 miljoen	-€ 0,0 miljoen	-€ 23,4 miljoen
Aflossingen LVH	-€ 28,0 miljoen	€ 0,0 miljoen	-€ 28,0 miljoen
Stand per 31-12-2023	€ 645,4 miljoen	€ 0,0 miljoen	€ 645,4 miljoen

Tabel 33: ontwikkeling leningenportefeuille

Woonbedrijf heeft geen derivaten in portefeuille. Woonbedrijf heeft in het treasurystatuut vastgelegd dat het niet is toegestaan om rente-instrumenten zonder onderliggende waarde ('open einde') af te sluiten.

Vanaf het boekjaar 2018 heeft Woonbedrijf een administratieve splitsing doorgevoerd. Daarbij is een interne lening van DAEB aan niet-DAEB verstrekt. In 2023 is € 7,7 miljoen (2022 was € 7,7 miljoen) op de interne lening van DAEB aan niet-DAEB afgelost. Dit is gelijk aan het aflossingsschema van de interne lening.

Het WSW heeft het borgingsplafond voor 2023 voor Woonbedrijf afgegeven met een plafond van € 675,7 miljoen (2022 was € 593,2 miljoen). In het borgingsplafond worden de Variabele Hoofdsom leningen voor het volledige nominale bedrag meegenomen. De omvang van de WSW geborgde leningenportefeuille ultimo 2023 bedraagt € 661,4 miljoen (2022 was € 562,8 miljoen). Woonbedrijf blijft daarmee binnen het borgingsplafond.

Daarnaast voldoet Woonbedrijf aan de eisen van WSW om gebruik te kunnen maken van de faciliteiten van WSW. De treasury werkzaamheden voldoen aan vigerende wet- en regelgeving.



5.5 Fiscaliteit

Woonbedrijf heeft begin 2022 het herziene fiscaal statuut vastgesteld. Vanwege de organisatieontwikkeling was er een noodzaak om het fiscale statuut grondig aan te passen. Het fiscaal statuut is geen vereiste vanuit wet- en regelgeving desondanks is het ten behoeve van compliance en risicomanagement wel gewenst een fiscaal statuut te hebben. Zo waarborgt het fiscaal statuut dat fiscale beheersing onderdeel uitmaakt van de huidige bedrijfsprocessen. Het fiscaal statuut waarborgt dat fiscaliteit in heel de organisatie zit verankerd en niet enkel op één afdeling bij één persoon of versnipperd. Hiertoe zijn fiscale overlegstructuren ingesteld, wordt kennisdeling en -ontwikkeling gefaciliteerd en is er een fiscale commissie waarin op strategisch niveau naar de fiscaliteit zal worden gekeken.

Woonbedrijf is voortdurend gericht op het handhaven van een open en transparante relatie met de Belastingdienst. Tot op heden is er geen overeenkomst voor horizontaal toezicht afgesloten met de Belastingdienst. Woonbedrijf streeft naar een goed werkend Tax Control Framework (TCF). Dit is passend binnen de ambitie van de ontwikkeling van het risicovolwassenheidsprofiel van basis op orde naar proactief. Indien Woonbedrijf op termijn een convenant horizontaal toezicht wenst te sluiten met de Belastingdienst dan is een goedwerkend TCF een minimum voorwaarde voor deelname aan het convenant.



6 Verslag Raad van Commissarissen

6.1 Inleiding

In 2023 hebben we afscheid genomen van Ingrid de Boer en is Roy Beijnsberger per 1 april benoemd tot nieuwe bestuurder. Bij haar afscheid hebben we uitgebreid stilgestaan bij de bijdrage van Ingrid de Boer aan de volkshuisvesting in de Brainport regio. Wij hebben veel waardering voor de wijze waarop zij 17 jaar lang leiding heeft gegeven aan de ontwikkeling van Woonbedrijf.

Roy Beijnsberger heeft in 2023 de strategie van Woonbedrijf verder voortgezet. Daarbij is extra aandacht besteed aan het verbeterplan waarmee onder meer de financiële en control functie in de organisatie verder wordt versterkt en stappen zijn gemaakt met het op orde brengen van Vastgoedbeheer en Inkoop.

De uitdagingen waar Woonbedrijf voor staat, zijn onverminderd groot. De druk op de woningmarkt, de verduurzamingsopgaven, stijgende prijzen voor onderhoud en nieuwbouw, stijgende rentetarieven en dalende marktwaarden, maken de besluitvorming complex. Nieuwbouw en renovatieplannen lopen steeds vaker tegen de financiële grenzen aan. Woonbedrijf is een kapitaalkrachtige corporatie, maar ziet desondanks de grenzen van wat financieel nog haalbaar en acceptabel is dichtbij komen. In 2023 heeft de RvC met de directie het gesprek gevoerd over het duurzame bedrijfsmodel voor corporatiesector in het algemeen en Woonbedrijf in het bijzonder. Dit gesprek zullen we in 2024 voorzetten. Een solide financiële basis is de randvoorwaarde voor onze volkshuisvestelijke prestaties, nu en in de toekomst.

6.2 Over besturen en toezicht houden.

6.2.1 Onze visie op toezicht en toetsing

De taak van de RvC is het houden van toezicht op het beleid van het bestuur van stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl. Daartoe behoort het houden van toezicht op de werking en integriteit van de interne controle- en risicobeheersingssystemen en -procedures, ingesteld door het bestuur. Bovendien ziet de RvC toe op de algemene gang van zaken in de stichting en op haar verbindingen. Daarnaast is de RvC werkgever van het bestuur en staat zij die, gevraagd en ongevraagd, met raad terzijde (adviesfunctie/klankbordfunctie). De gezamenlijke visie op besturen en toezichthouden is vastgelegd in de sturingsfilosofie en de toezichtvisie.

6.2.2 Governancecode Woningcorporaties

De RvC vindt een transparant (ondernemings)bestuur, waarin de belangen van alle belanghebbenden op geëigende wijze worden meegewogen, vanzelfsprekend. De RvC onderschrijft daarmee de Governancecode woningcorporaties. Voor de Governancecode en de formele uitwerking hiervan (zoals het reglement RvC, het bestuurs- en directiereglement en de samenstelling van de RvC) wordt verwezen naar de website van Woonbedrijf; www.woonbedrijf.com/governance.

De RvC heeft kennisgenomen van de uitspraak van de Commissie Governancecode.

6.2.3 Vergader- en besluitenschema

In totaal hebben er in 2023 vijf reguliere RvC-vergaderingen plaatsgevonden. Vaste onderwerpen op de agenda van de betreffende vergaderingen waren:

- mededelingen directie;
- overzicht van en toelichting op belangrijke directiebesluiten en



- vaststellen verslag vorige vergadering.

De meerjarenbegroting voor het aankomende (boek)jaar (i.c. 2024 - 2033) en het jaarverslag over het voorafgaande (boek)jaar (i.c. 2022) worden op min of meer vaste momenten in het jaar besproken en ter goedkeuring voorgelegd. Beide stukken zijn in 2023 door de RvC goedgekeurd. Tevens worden de tertiaalrapportages, de managementletter en het accountantsverslag van de onafhankelijke accountant in de RvC besproken. En geeft de bestuurder regelmatig een toelichting op het overleg met belanghouders.

De commissies zijn ter voorbereiding op de RvC vergadering verschillende keren bij elkaar gekomen. Zie verdere toelichting hierop in paragraaf 6.3.2.

6.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol

6.3.1 Toezicht op strategie

Het ondernemingsplan is vertaald naar operationele doelen in de (meerjaren)begroting. Deze doelen worden gemonitord in de tertiaalrapportage van Woonbedrijf. Via deze rapportage legt het management verantwoording af aan de directie. Deze rapportage wordt voorzien van een oplegnotitie van de directie besproken in de RvC vergadering. Daarnaast vormen het jaarverslag en de jaarrekening belangrijke documenten voor de RvC om toezicht te houden op de strategie van Woonbedrijf.

In 2023 is het lopende ondernemingsplan geactualiseerd. De RvC is meegenomen in deze strategie-update en de vertaling daarvan in de wensportefeuille. De RvC leden hebben vanuit hun klankbordfunctie een bijdrage kunnen leveren aan het uitstippelen van de strategie van Woonbedrijf voor de komende jaren.

6.3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

De operationele en financiële doelstellingen van Woonbedrijf worden neergelegd in de meerjarenbegroting. Het directieteam bepaalt het kader en de voornaamste doelstellingen van de begroting. De begroting wordt vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. In de vergadering van 30 november 2023 is de meerjarenbegroting 2024 - 2033 door de RvC goedgekeurd.

In de missie van Woonbedrijf staat dat onze grootste maatschappelijke prestatie ligt in het beschikbaar hebben en houden van een grote voorraad betaalbare huurwoningen. Hierbij vinden wij dat iedereen goed moet kunnen wonen, in een woning met kwaliteit, in een leefbare buurt. En dat daarbij niemand mag worden uitgesloten. De doelstellingen van Woonbedrijf zijn erop gericht om haar vermogen (organisatorisch en financieel) hiervoor in te zetten.

In 2023 heeft de RvC onder andere de volgende onderwerpen met de directie besproken:

- Ontwikkeling van de organisatie en voortgang verbeterplan;
- Voortgang ondernemingsplan en strategie-update;
- Ontwikkeling van de wensportefeuille;
- De stand van zaken nieuwbouw TU/e terrein;
- Strategisch risicomanagement;
- Eerste aanzet voor duurzaam bedrijfsmodel.

Een aantal besluiten van het bestuur, zoals vastgelegd in de statuten en het bestuurs- en directiereglement, is onderworpen aan de goedkeuring van de RvC. Alle voorgelegde besluiten zijn goedgekeurd.

In 2023 zijn de volgende besluiten ter goedkeuring voorgelegd:

Hoofdlijnen van beleid:

- Beleid Wonen en Zorg (senioren)



- Duurzaamheidsbeleid
- Wensportefeuille 2024-2033

Aanpassingen in de Governancestructuur:

- Investeringsstatuut
- Mandaterings- en procuratieregeling
- Treasury statuut

(Des-)investeringsbesluiten:

- Investeringsbesluit Djept Veldhoven (aankoop grond)
- Investeringsbesluit Schellensterrein (aankoop)
- Investeringsbesluit Buurtschap te Veld fase 3
- Investeringsbesluit De Caai
- Investeringsbesluit Van Vianenpad
- Investeringsbesluit Tramstraat
- Investeringsbesluit renovatie Tarwelaan Vaartbroek
- Investeringsbesluit renovatie Prof. Van der Grintenlaan
- Afsluiting definitiefase gebiedsontwikkeling Humperdincklaan
- Investeringsbesluit Alard du Hamelstraat
- Investeringsbesluit TAC/ Focus Emmasingelkwadrant
- Investeringsbesluit De Laak

Jaarverslagen:

- Jaarverslag Woonbedrijf 2022
- Jaarverslag Bordeauxlaan 2022
- Jaarverslag de Ketting 2022
- Jaarrekening 2022 st achterterrein fase 1

Overige besluiten:

- Meerjarenbegroting 2024-2033
- Control & auditplan 2024
- Bezoldiging 2023 RvC
- Belet en ontstentenis volledige RvC 2024
- Opdracht visitatie
- Verlenging inzet woningen voor vluchtelingen Oekraïne
- Uitgangspunten biedingen voor prestatieafspraken
- Aanvullend budget voor planmatig- en dagelijks onderhoud
- Aanvullend budget voor EGW60

De RvC heeft het jaarverslag 2022 van Woonbedrijf goedgekeurd en kennisgenomen van de goedkeurende controleverklaring bij de jaarrekening, de assurancerapporten inzake de dVi en de naleving van specifieke wet- en regelgeving, alsmede het accountantsverslag van de onafhankelijke accountant.

De managementletter is in de Auditcommissie besproken. De samenvatting van de managementletter is aan het accountantsverslag toegevoegd en besproken met de RvC.

De oordeelsbrief 2022 van de AW is in de RvC besproken.

6.3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke- en maatschappelijke prestaties

De RvC heeft geconstateerd dat Woonbedrijf haar volkshuisvestelijke opgaven heeft vervuld. De raad leidt dit af uit de gepubliceerde prestaties op de volgende terreinen:

- het huisvesten van primaire doelgroepen, inclusief de bescheiden middeninkomens;
- het huisvesten van studenten en 'short stay';



- de aandacht voor bijzondere doelgroepen;
- de beschikbaarheid van betaalbare woningen;
- de wijkaanpak en inspanningen op het gebied van leefbaarheid en;
- de investeringen in het onderhoud en de ontwikkeling van het vastgoed met behoud van de voorraad betaalbare woningen én het realiseren van betaalbare nieuwbouw.

6.3.4 Toezicht op risicobeheersing

Het bestuur is, op basis van de statuten, verantwoordelijk voor de kwaliteit en de volledigheid van de openbaar gemaakte financiële berichten. De RvC ziet er, eveneens op basis van de statuten, op toe dat het bestuur deze verantwoordelijkheid vervult.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het instellen en handhaven van interne procedures die ervoor zorgen dat alle belangrijke financiële informatie bij de directie bekend is, zodat de tijdigheid, volledigheid en juistheid van de interne en externe financiële verslaggeving worden gewaarborgd. Vanuit dit oogpunt zorgt het bestuur ervoor dat de financiële informatie omtrent ondernemingen waarover Woonbedrijf overwegende zeggenschap uitoefent, rechtstreeks aan haar wordt gerapporteerd. De RvC houdt toezicht op de instelling en handhaving van deze interne procedures.

Het bestuur en de RvC hebben een gezamenlijke visie op opdrachtgeverschap en het beleid ten aanzien van aanbestedingen. Deze visie is vastgelegd in het Inkoopbeleid dat door de RvC is goedgekeurd.

Binnen de RvC, en de Auditcommissie in het bijzonder, is het afgelopen jaar aandacht besteed het vertalen van strategische risico's en risk-appetite naar een duurzaam bedrijfsmodel. Het gesprek hierover zal in 2024 worden gecontinueerd. De directie heeft de RvC geïnformeerd over een onderzoek naar mogelijke misstanden bij een leveranciers. De directie heeft het verbeterplan om de financiële en control functie binnen Woonbedrijf op orde te brengen aan de RvC gepresenteerd. In dit verbeterplan is aandacht besteed aan het verbeterplan van de afdeling Vastgoedbeheer, de inkoopfunctie (GRIP) en de gewenste cultuur- en leiderschapsontwikkeling. In de AC is de voortgang van het C&A plan besproken en worden de auditrapportages inhoudelijk toegelicht.

De RvC heeft kennisgenomen van de bevindingen van de onafhankelijke accountant naar de opzet, het bestaan en de werking van het stelsel van interne beheersing binnen Woonbedrijf. Ook heeft de RvC kennisgenomen van de uitgevoerde interne audits onder verantwoordelijkheid van de concerncontroller. De interne audits zijn tevens gericht op de naleving van wet- en regelgeving (compliance). Daarvoor is de toepasselijke wet- en regelgeving vertaald naar interne regels en verankerd in de bedrijfsprocessen. Tot slot worden besluiten volgend uit artikel 26 van de Woningwet voorzien van een oordeel van de concerncontroller.

Met het bestuur zijn de gekozen ambities besproken ten aanzien van de interne beheersing en de prioritering van de inspanningen om op deelgebieden deze ambities te realiseren. De RvC heeft geconstateerd dat het bestuur zijn verantwoordelijkheid heeft vervuld op het gebied van de interne risicobeheersing en het controlesysteem.

6.3.5 Toezicht op verbindingen

Woonbedrijf kent een beperkt aantal verbindingen die zijn toegelicht in het jaarverslag 2023. Woonbedrijf heeft ervoor gekozen om haar bestuurlijke en juridische structuur zodanig in te richten, dat het voor de mate waarin en de wijze waarop bestuur en toezicht worden uitgeoefend geen verschil maakt of Woonbedrijf rechtstreeks dan wel door middel van verbindingen participeert. Woonbedrijf heeft een terughoudend beleid ten aanzien van het onderbrengen van activiteiten in verbindingen. De RvC heeft geconstateerd in 2023 juist, tijdig en volledig geïnformeerd te zijn over de verbindingen van Woonbedrijf.



6.3.6 Opdrachtgeverschap externe auditor

De evaluatie van het functioneren van de accountant en de samenwerking vindt plaats conform de Governance Code in de vergadering van de auditcommissie, waar de jaarrekening en het accountantsverslag worden besproken.

De leden van de auditcommissie hebben het jaarlijkse gesprek met de accountant buiten aanwezigheid van het bestuur gevoerd. Hierbij is ook stilgestaan bij het functioneren van de accountant.

6.3.7 Overige overleggen en klankbordfunctie

Overleg met huurdersvertegenwoordiging

In 2022 hebben de huurderscommissarissen tweemaal een gesprek gevoerd met een delegatie van de stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf (HVW). Deze gesprekken gingen over de ervaringen van de HVW met Woonbedrijf, de relatie van HVW met haar achterban en actuele ontwikkelingen in de corporatiesector.

Overleg ondernemingsraad

In 2023 heeft er een regulier gesprek plaatsgevonden tussen een vertegenwoordiging van de ondernemingsraad (OR) en een vertegenwoordiging van de RvC. Dit gesprek stond in het teken van de temperatuur in de organisatie, actuele ontwikkelingen en de start van de CAO onderhandelingen.

Overleg met klachtencommissie

Naast de bespreking van het jaarverslag van de Klachtencommissie in de RvC vergadering, heeft er een (telefonisch) gesprek tussen de RvC-voorzitter en de voorzitter van de Klachtencommissie plaatsgevonden.

De RvC heeft geconstateerd dat het aantal klachten aan Woonbedrijf het afgelopen jaar zijn toegenomen. In de praktijk worden de adviezen van de Klachtencommissie altijd overgenomen door het directieteam.

Dialogoog met belanghouders

De RvC hecht belang aan een goed contact met belanghouders van Woonbedrijf. De bestuurder heeft in de RvC vergaderingen verslag gedaan van overleggen met wethouders en collega corporaties. Leden van de RvC deelgenomen aan een netwerkbijeenkomst voor bestuurders en commissarissen van de 13 corporaties in de MRE-regio.

6.3.8 Klankbordfunctie

In 2023 is tijdens de RvC-vergaderingen tijd ingeruimd om met de directie de dialoog te voeren over de ontwikkeling van de organisatie, de strategie-update en de opgave van Woonbedrijf in relatie tot de ambitie zoals verwoord in de wensportefeuille. Daarnaast is er uitvoerig gesproken over de risk-appetite en de eerste contouren van een duurzaam bedrijfsmodel.

6.3.9 Conclusies toezichthoudende rol

De RvC constateert dat de toezichthoudende rol zich het afgelopen jaar verder heeft ontwikkeld. De contacten met de organisatie zijn versterkt en er zijn meer inhoudelijke dialogen gevoerd over actuele vraagstukken en dilemma's waar Woonbedrijf voor staat. De kwaliteit van de informatievoorziening is verder toegenomen. Dit is een noodzakelijke randvoorwaarde voor goed toezicht.



6.4 Over de RvC

6.4.1 Samenstelling

Ultimo 2023 was de RvC als volgt samengesteld:

- Jan Maarten van der Meulen (voorzitter);
- Saskia Langbroek (vice-voorzitter);
- Wibo van Hekken;
- Nicole van Gorp;
- Rob van Dongen en
- Hans van der Molen.

In de bijlage is een volledig overzicht van de dagelijkse - en nevenfuncties van de commissarissen opgenomen.

Er zijn in 2023 geen nieuwe RvC leden geworven. De werving- en selectiecommissie is derhalve niet bij elkaar gekomen.

6.4.2 Commissies

In 2023 had de RvC drie commissies: remuneratiecommissie, auditcommissie en investeringscommissie.

De auditcommissie is in het bijzonder belast met het houden van toezicht op de interne beheersing, de financiële verslaggeving, de naleving van de wet- en regelgeving inclusief de werking van de gedragscodes en de financiële informatieverschaffing aan de externe toezichthouder. De auditcommissie heeft in 2023 vier keer vergaderd. De algemeen directeur/bestuurder, de directeur, concerncontroller en bestuurssecretaris zijn in de regel altijd bij de bijeenkomsten aanwezig.

De investeringscommissie adviseert de RvC over het goedkeuren van investeringen. De investeringscommissie komt in de regel voorafgaand aan iedere reguliere RvC-vergadering bijeen. In 2023 heeft de investeringscommissie zes keer vergaderd. Vijfmaal een regulier vergadering en een maal een vergadering over de gebiedsontwikkeling Humberdinklaan. De algemeen directeur/bestuurder, de directeur en de bestuurssecretaris nemen in de regel deel aan de bijeenkomsten van de investeringscommissie.

De commissies hadden ultimo 2023 de volgende samenstellingen:

- remuneratiecommissie: Hans van der Molen (voorzitter) en Jan Maarten van der Meulen (lid);
- auditcommissie: Saskia Langbroek (voorzitter) en Wibo van Hekken (lid) en
- investeringscommissie: Rob van Dongen (voorzitter) en Nicole van Gorp (lid).

Samenstelling RvC ultimo 2023 en rooster van aftreden

Naam	Functie	Datum van eerste benoeming	Einde van [4-jaars] termijn	Uiterste datum van aftreden
Jan Maarten van der Meulen	Voorzitter	09-08-2016	09-08-2020	09-08-2024
Saskia Langbroek-Coppus	Vice-voorzitter	27-01-2016	27-01-2020	27-01-2024
Wibo van Hekken *	Lid	23-07-2020	23-07-2024	23-07-2028
Nicole van Gorp *	Lid	30-06-2020	30-06-2024	30-06-2028
Hans van der Molen	Lid	28-09-2022	28-09-2026	28-09-2030
Rob van Dongen*	Lid	06-10-2022	06-10-2026	06-10-2030

Tabel 34: Samenstelling en rooster van aftreden RvC



* Rob van Dongen, Wibo van Hekken en Nicole van Gorp zijn benoemd op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging

6.4.3 Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle RvC-leden zijn onafhankelijk van de stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl. Er bestaan geen overlappings met andere (bestuurs)functies. Geen enkel RvC-lid is of was in het verleden in dienst van Woonbedrijf. Geen van de RvC-leden verleent andere diensten dan de diensten die voortvloeien uit zijn of haar lidmaatschap van de RvC, of onderhoudt banden met Woonbedrijf, hetzij direct, hetzij indirect, buiten zijn of haar lidmaatschap van de RvC. Geen van de leden onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van Woonbedrijf. Het RvC-reglement bevat bepalingen inzake mogelijke tegenstrijdige belangen.

De zakelijke gedragscode van Woonbedrijf (integriteitscode) verbiedt werknemers, leden van de directie en leden van de RvC geschenken van commerciële waarde voor zichzelf of voor hun familieleden aan te nemen, om voordelen te bieden aan derden ten nadele van de onderneming, of om te profiteren van zakelijke voordelen die Woonbedrijf toekomen. Woonbedrijf heeft als beleid geen leningen of garanties te verstrekken aan RvC-leden, de directie en het personeel van Woonbedrijf. De RvC ziet erop toe dat de bestuurder en directieleden geen nevenfuncties of andere activiteiten ontplooiën die kunnen leiden tot belangenverstrengeling. Een overzicht van de nevenfuncties van de bestuurder en directieleden is in de bijlage van dit jaarverslag toegevoegd. De leden van de RvC hebben zich integraal aan deze integriteitscode gehouden.

Handreiking beoordelen vastgoedbezit

De handreiking beoordelen vastgoedbezit is in de RvC vergadering is besproken. Er is onder de RvC leden en de bestuurder een inventarisatie uitgevoerd naar vastgoedbezit. Uit deze inventarisatie blijkt dat geen van de RvC leden of de bestuurder vastgoed, behoudens eigen woning, bezit, verhuurt of beheert in de woningmarktregio waar Woonbedrijf actief is. De RvC concludeert dat er geen sprake is van een (mogelijk) tegenstrijdig belang of tot (schijn van) belangenverstrengeling.

Een commissaris heeft vastgoed voor verhuur aan derden (behoudens kinderen en/of directe familieleden) in de niet-gereguleerde sector, buiten de woningmarktregio waar Woonbedrijf actief is. De RvC onderschrijft het belang van goed verhuurderschap en concludeert dat er geen belemmering is voor het bezitten en verhuren van dit vastgoed.

De Aw heeft zelf ook onderzoek gedaan naar mogelijke (schijn van) belangenverstrengeling ten aanzien van vastgoedbezit van commissarissen en bestuurder van Woonbedrijf. De Aw volgt de beantwoording van vragen door de RvC. Tevens volgt de Aw de conclusie van de RvC over het specifieke vastgoedbezit van de bestuurder en commissarissen van uw corporatie. De Aw heeft schriftelijk bevestigd dat de RvC in voldoende mate heeft onderbouwd dat het bezit van vastgoed door de bestuurder en RvC niet nadelig is voor de belangen van Woonbedrijf.

De RvC stelt vast dat de commissarissen en bestuurder aan de handreiking voldoen.

De RvC stelt dat Woonbedrijf een grote professionele corporatie is, we begrijpen wat maatschappelijk nodig is en handelen daar ook naar. De wettelijke kaders zijn daarbij het uitgangspunt. Het is volgens de RvC onnodig en onwenselijk om daar aanvullend nog regels voor op te stellen.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. De RvC is aanspreekbaar op zijn taken, verantwoordelijkheden en functioneren. Een ieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe



aanleiding is. De RvC is te bereiken via de bestuurssecretaris. De contactgegevens van de RvC staan op de website van de corporatie.

Meldingsplicht

Op basis van de Woningwet geldt voor de RvC een brede meldingsplicht. Onderstaande zaken moeten onder andere bij constatering direct worden gemeld bij de Autoriteit Woningcorporaties:

- financiële problemen;
- dreigende sanering;
- het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen;
- twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie en
- rechtmatigheidskwesties; het niet halen van de toewijzingsnormen.

In 2023 is er geen melding gedaan.

Informatievoorziening

De periodieke verslaggeving naar de RvC vindt elk tertiaal (periode van vier maanden) plaats en is gebaseerd op het bewaken van de koers en operationele resultaten van Woonbedrijf.

De tertiaalrapportages bevatten eveneens een periodieke risicoanalyse. Hierin worden de risico's vermeld en tevens welke beheersmaatregelen er worden getroffen om de geconstateerde risico's adequaat te beheersen. De RvC vindt de wijze waarop hij in 2021 door middel van de tertiaalrapportages is geïnformeerd over de gang van zaken bij Woonbedrijf adequaat.

Opleidingen, excursies en lidmaatschappen

In 2023 hebben de RvC-leden het volgende aantal PE-punten behaald:

Behaalde PE-punten

Jaar	2023
Saskia Langbroek	12
Jan Maarten van der Meulen	22
Wibo van Hekken	22
Nicole van Gorp	11
Rob van Dongen	8
Hans van der Molen	8

Tabel 35: PE-punten 2023

De VTW heeft een gedragsregel vastgesteld waarin het aantal PE-punten per kalenderjaar is vastgesteld op minimaal 5 PE-punten.

Iedere commissaris is lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

Zelfevaluatie

De RvC evalueert eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zijn eigen functioneren. Eens per twee jaar doet de RvC dit onder onafhankelijke, externe begeleiding. In 2023 heeft de RvC de zelfevaluatie zelf gedaan. Deze zelfevaluatie vond plaats op 29 februari 2024.

Belet en ontstentenis

Op grond artikel 14 lid 3 van de statuten, dient de RvC jaarlijks in zijn vergadering twee personen aan te wijzen die ingeval van ontstentenis of belet van de gehele RvC tijdelijk de functie van commissaris op zich nemen en



die, in geval van ontstentenis van alle leden van de RvC, zo spoedig mogelijk voorzien in de benoeming van een voltallige RvC. De RvC heeft besloten om hiervoor gebruik te maken van de VTW commissarissenpool.

In geval van ontstentenis of belet van het bestuur kan een lid van de RvC bij hoge uitzondering voor maximaal drie maanden de rol van bestuurder op zich nemen. In dat geval treedt het lid tijdelijk terug uit de RvC en neemt dus niet deel aan de besluitvorming van de RvC. Na deze periode van maximaal drie maanden kan deze persoon weer toetreden tot de RvC. Hierbij wordt dit lid niet betrokken bij de besluitvorming over zaken die zich in die betreffende drie maanden hebben voorgedaan. Dit is vastgelegd in artikel 17, lid 8 van de statuten.

6.4.4 Bezoldiging

De bezoldiging wordt bepaald door de RvC en is vastgesteld binnen de kaders van de Wet normering topinkomens (WNT). De honoraria (exclusief BTW) van de commissarissen zijn opgenomen in de jaarrekening 2023.

Bezoldiging leden RvC (exclusief BTW)

	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal	Totaal
Saskia Langbroek-Coppus	€ 4.916,19	€ 4.916,19	€ 4.916,19	€ 4.916,19	€ 19.664,76
Jan Maarten van der Meulen	€ 7.347,71	€ 7.347,71	€ 7.347,71	€ 7.347,71	€ 29.390,84
Wibo van Hekken	€ 4.916,19	€ 4.916,19	€ 4.916,19	€ 4.916,19	€ 19.664,76
Nicole van Gorp	€ 4.916,19	€ 4.916,19	€ 4.916,19	€ 4.916,19	€ 19.664,76
Hans van der Molen	€ 4.916,19	€ 4.916,19	€ 4.916,19	€ 4.916,19	€ 19.664,76
Rob van Dongen	€ 4.916,19	€ 4.916,19	€ 4.916,19	€ 4.916,19	€ 19.664,76
Totaal					€ 127.714,64

Tabel 1 Bezoldiging 2023

6.4.5 Verslag vanuit de werkgeversrol

Goed werkgeverschap is en blijft een doorlopende opdracht. De RvC dient die taak zodanig uit te voeren dat de corporatie altijd over een goed bestuur beschikt, de bestuurder zijn of haar competenties volledig ten dienste van de corporatie kan inzetten, en de RvC zelf zijn toezichtrol volledig kan vervullen.

Beoordelingskader en beoordeling

Over 2023 voerde de remuneratiecommissie gesprekken met de bestuurder. Dit volgens de geldende performancecyclus.

De Remuneratiecommissie heeft, in de lijn met de eerdere jaren, expliciet de waardering uitgesproken over de wijze waarop door de bestuurder ook in 2023 sturing en leiding is gegeven aan Woonbedrijf. De beloning van de bestuurder is in lijn met de kaders die de WNT ter zake stelt.

Organisatiecultuur en integriteit

In het kader van de organisatieontwikkeling is met het directieteam gesproken over de familiecultuur binnen Woonbedrijf en de noodzaak om naar een meer resultaatgerichte cultuur te ontwikkelen.

Woonbedrijf heeft conform de Governancecode gedragsregels voor integer handelen opgesteld. Ook is er een klokkenluidersregeling. Beide documenten zijn te raadplegen via de website van Woonbedrijf.



6.5 Tot slot

6.5.1 Slotverklaring

Woonbedrijf heeft zich ook in 2023 geprofileerd als een maatschappelijke onderneming met oog voor de belangen van de bewoners in het brede spectrum van wonen, zorg en welzijn. De RvC heeft waardering voor de bereikte resultaten en ziet ook dat Woonbedrijf in de komende jaren meer resultaten zal moeten boeken. De opgave in de regio is onverminderd groot en Woonbedrijf zal hier als grootste corporatie in de regio een substantiële bijdrage aan moeten leveren.

De RvC spreekt zijn grote erkentelijkheid en appreciatie uit in de richting van de directie en alle medewerkers van Woonbedrijf.

6.5.2 Vooruitblik

Met de komst van Roy Beijnsberger is er kritisch gekeken naar het functioneren van de organisatie. De RvC constateert dat de nodige verbeteracties zijn opgepakt. Dit moet het komend jaar worden voortgezet, met bijzondere aandacht voor het borgen van de bereikte resultaten, gericht op het fijn wonen van de bewoners in de buurten van de regio Eindhoven. De ontwikkeling van de organisatie blijft ook komend jaar onderwerp van gesprek met de directie.

Daarnaast zal de RvC ook blijvend aandacht besteden aan de grote opgaven waar Woonbedrijf voor staat: fijn wonen in leefbare buurten, voldoende beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen en het verduurzamen van de woningvoorraad. Samenwerking met partijen is daarbij van cruciaal belang. De RvC zal met belangstelling de samenwerking met ASML om de woningnood aan te pakken, blijven volgen.

In 2024 zullen twee leden van de RvC aftreden en zal een nieuwe voorzitter worden gekozen. De werving- en selectieprocedure voor de nieuwe leden is begin 2024 gestart.

6.5.3 Ondertekening

Eindhoven, 20 juni 2024

Namens de Raad van Commissarissen,

Jan Maarten van der Meulen
Voorzitter RvC



7 Jaarrekening

7.1 Balans per 31 december 2023

(voor resultaatbestemming) (x €1 mln.)

	Ref.	31 december 2023	31 december 2022
VASTE ACTIVA			
<i>Immateriële vaste activa</i>			
	7.9.1	1,7	1,6
		1,7	1,6
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB-vastgoed in exploitatie	7.9.2.1	5.798,1	5.534,8
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	7.9.2.1	421,8	390,6
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.9.2.2	77,9	31,3
		6.297,8	5.956,7
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.9.2.3	4,7	5,6
		4,7	5,6
<i>Financiële vaste activa</i>			
Andere deelnemingen	7.9.3.1	0,5	0,5
Latente belastingvordering(en)	7.9.3.2	2,3	4,4
		2,8	4,9
Totaal vaste activa		6.307,0	5.968,8
VLOTTENDE ACTIVA			
<i>Vorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	7.9.4	4,6	2,9
		4,6	2,9
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	7.9.5.1	2,3	1,9
Belastingen en premies van sociale verzekeringen	7.9.5.2	15,1	6,4
Overige vorderingen	7.9.5.3	0,0	0,5
Overlopende activa	7.9.5.3	0,7	2,2
		18,1	11,0
Totaal vlottende activa		22,7	13,9
Liquide middelen		5,0	13,8
TOTAAL ACTIVA		6.334,7	5.996,5



(voor resultaatbestemming) (x €1 mln.)

	Ref.	31 december 2023	31 december 2022
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserve	7.9.6.1	3.823,9	3.616,3
Overige reserves	7.9.6.2	1.435,9	1.578,2
Resultaat boekjaar	7.9.6.3	282,8	65,4
		5.542,6	5.259,9
VOORZIENINGEN			
Voorziening onrendabele investeringen en Herstructurerings	7.9.7	59,0	115,4
		59,0	115,4
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan banken	7.9.8.1	639,1	548,5
Overige schulden	7.9.8.2	1,5	1,5
		640,6	550,0
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan banken	7.9.9	23,5	23,8
Schulden aan leveranciers	7.9.9	29,3	24,4
Schulden ter zake van belastingen, premies en sociale verzekeringen en pensioenen	7.9.9	11,5	8,6
Overlopende passiva	7.9.9	28,2	14,4
		92,5	71,2
TOTAAL PASSIVA		6.334,7	5.996,5



7.2 Winst- en verliesrekening over 2023

(x € 1 mln.)

	Ref.	2023	2022
Huuropbrengsten	7.10.1	216,9	211,9
Opbrengsten servicecontracten	7.10.2	19,5	11,5
Lasten servicecontracten	7.10.3	-18,6	-10,5
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	7.10.4	-14,9	-13,3
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.10.5	-78,4	-66,4
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.10.6	-17,0	-39,8
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		107,5	93,4
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.10.7	19,0	117,0
Toegerekende organisatiekosten	7.10.7	-0,1	-0,1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	7.10.7	-17,5	-111,2
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1,4	5,7
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	7.10.8	-51,2	-19,2
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.10.9	262,9	35,5
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		211,7	16,3
Opbrengsten overige activiteiten		1,4	1,1
Kosten overige activiteiten		-0,0	-0,1
Nettoresultaat overige activiteiten		1,4	1,0
Overige organisatiekosten	7.10.13	-10,6	-9,8
Leefbaarheid	7.10.14	-8,9	-7,5
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.10.15	0,1	0,0
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.10.16	-11,5	-19,2
Saldo financiële baten en lasten		-11,4	-19,2
Resultaat voor belastingen		291,0	79,9
Belastingen	7.10.17	-8,3	-14,5
Resultaat na belastingen		282,8	65,4



7.3 Kasstroomoverzicht over 2023

Directe methode (x € 1 mln.)

OPERATIONELE ACTIVITEITEN

	2023	2022
Huurontvangsten	216,2	212,0
Vergoedingen	24,9	13,1
Overige bedrijfsontvangsten	0,0	0,3
Ontvangen interest	0,1	0,0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>241,2</i>	<i>225,4</i>

Uitgaven

Betalingen aan werknemers	25,4	30,0
Onderhoudsuitgaven	63,1	55,8
Overige bedrijfsuitgaven	59,2	41,8
Betaalde interest	10,2	20,0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	1,0	0,2
Verhuurderheffing	0,0	13,1
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	1,1	0,9
Vennootschapsbelasting	14,0	13,8
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>174,0</i>	<i>175,6</i>

Kasstroom uit operationele activiteiten

67,2 49,8

(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN

Ontvangsten

Verkoopontvangsten bestaande huur	19,1	10,6
Verkoopontvangsten grond	0,0	4,7
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>19,1</i>	<i>15,3</i>

Uitgaven

Nieuwbouw huur	102,8	46,3
Verbeteruitgaven	62,3	37,8
Aankoop	11,4	3,8
Investerings overig	1,3	0,9
Aankoop grond	7,9	7,0
<i>Verwerving van MVA</i>	<i>185,7</i>	<i>95,8</i>

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten

-166,6 -80,5

FINANCIERINGSACTIVITEITEN

Ontvangsten

Nieuwe te borgen leningen	122,0	51,8
---------------------------	-------	------

Uitgaven

Aflossingen geborgde leningen	31,4	45,3
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	90,6	6,5

Mutatie liquide middelen

-8,8 -24,2

Liquide middelen per 1 januari

13,8 38,0

Liquide middelen per 31 december

5,0 13,8



7.11 WNT-verantwoording 2023 Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl

WNT-verantwoording 2023 Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl

De WNT is van toepassing op Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl. Het voor Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 223.000,- conform staffel Woningcorporaties klasse H.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling.

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2023			
bedragen x € 1	Ingrid de Boer	Roy Beijnsberger	Marieke Franken
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder	Directeur / Directeur-Bestuurder	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 – 31/3	1/1 – 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 46.502	€ 174.793	€ 136.796
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 8.471	€ 20.409	€ 20.409
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 54.973</i>	<i>€ 195.202</i>	<i>€ 157.205</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 54.986	€ 223.000	€ 223.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 54.973	€ 195.202	€ 157.205
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.



Gegevens 2022			
bedragen x € 1	Ingrid de Boer	Roy Beijnsberger	Marieke Franken
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder	Directeur	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 184.321	€ 137.659	€ 133.089
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 31.607	€ 19.229	€ 19.229
<i>Subtotaal</i>	€ 215.928	€ 156.888	€ 152.318
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 216.000	€ 216.000	€ 216.000
Bezoldiging	€ 215.928	€ 156.888	€ 152.318

Gegevens 2023	
bedragen x € 1	Edwin Dovern
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/4 -31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 99.136
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 14.572
<i>Subtotaal</i>	€ 113.708
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 168.014
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 113.708
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.



1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023			
bedragen x € 1	Jan Maarten van der Meulen	Saskia Langbroek-Coppus	Nicole van Gorp
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 29.391	€ 19.665	€ 19.665
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 33.450	€ 22.300	€ 22.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 29.391	€ 19.665	€ 19.665
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2022			
bedragen x € 1	Jan Maarten van der Meulen	Saskia Langbroek-Coppus	Nicole van Gorp
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 28.480	€ 19.055	€ 19.055
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 32.400	€ 21.600	€ 21.600

Gegevens 2023			
bedragen x € 1	Wibo van Hekken	Hans van der Molen	Rob van Dongen
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 -31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 19.665	€ 19.665	€ 19.665
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 22.300	€ 22.300	€ 22.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 19.665	€ 19.665	€ 19.665
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.



Gegevens 2022			
bedragen x € 1	Wibo van Hekken	Hans van der Molen	Rob van Dongen
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2022	1/1 – 31/12	28/9 – 31/12	6/10 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 19.055	€ 4.763	€ 4.490
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 21.600	€ 5.622	€ 5.148

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



7.12 Scheiding DAEB en niet-DAEB

7.12.1 Balans per 31 december 2023 DAEB, niet-DAEB en totaal

Toelichting op de balans scheiding DAEB en Niet-DAEB.

ACTIVA (voor resultaat-verdeling) (x €1 mln.)	31-12-2023				31-12-2022			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA								
Immateriële vaste activa	1,6	0,1		1,7	1,5	0,1		1,6
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	5.798,1			5.798,1	5.534,8			5.534,8
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		421,8		421,8		390,6		390,6
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	77,9			77,9	31,3			31,3
Totaal van vastgoedbeleggingen	5.876,0	421,8	0,0	6.297,8	5.566,1	390,6	0,0	5.956,7
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4,4	0,3	0,0	4,7	5,3	0,3	0,0	5,6
Totaal materiële vaste activa	4,4	0,3	0,0	4,7	5,3	0,3	0,0	5,6
Financiële vaste activa								
Andere deelnemingen		0,5		0,5		0,5		0,5
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	420,4		-420,4	0,0	379,4		-379,4	0,0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	44,4		-44,4	0,0	52,1		-52,1	0,0
Latente belastingvordering(en)	2,2	0,1	0,0	2,3	4,0	0,4	0,0	4,4
Totaal financiële activa	467,0	0,6	-464,8	2,8	435,5	0,9	-431,5	4,9
Totaal vaste activa	6.349,0	422,8	-464,8	6.307,0	6.008,4	391,9	-431,5	5.968,8
VLOTTENDE ACTIVA								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop		4,6		4,6		2,9		2,9
Overige voorraden	0,0			0,0	0,0			0,0
Totaal voorraden	0,0	4,6	0,0	4,6	0,0	2,9	0,0	2,9
Vorderingen								
Huurdebiteuren	2,2	0,1		2,3	1,8	0,1		1,9
Belastingen en premies sociale verzekeringen	14,6	0,5		15,1	6,1	0,3		6,4
Overige vorderingen	0,0	0,0		0,0	0,4	0,1		0,5
Vorderingen op groepsmaatschappijen	7,7		-7,7	0,0	7,7		-7,7	0,0
Overlopende activa	0,3	0,4		0,7	2,1	0,1		2,2
Totaal vorderingen	24,8	1,0	-7,7	18,1	18,1	0,6	-7,7	11,0
Totaal vlottende activa	24,8	5,6	-7,7	22,7	18,1	3,5	-7,7	13,9
Liquide middelen		48,2	-43,2	5,0		47,5	-33,7	13,8
TOTAAL ACTIVA	6.373,8	476,6	-515,7	6.334,7	6.026,5	442,9	-472,9	5.996,5



PASSIVA (voor resultaatverdeling) (x €1 mln.)	31-12-2023				31-12-2022			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen								
Herwaarderingsreserve	3.823,9	246,1	-246,1	3.823,9	3.616,3	215,5	-215,5	3.616,3
Overige reserves	1.435,9	140,6	-140,6	1.435,9	1.578,2	168,9	-168,9	1.578,2
Resultaat van het boekjaar	282,8	33,7	-33,7	282,8	65,4	-5,0	5,0	65,4
Totaal eigen vermogen	5.542,6	420,4	-420,4	5.542,6	5.259,9	379,4	-379,4	5.259,9
Voorzieningen								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	59,0			59,0	115,4			115,4
Voorziening organisatieontwikkeling								
Totaal voorzieningen	59,0	0,0	0,0	59,0	115,4	0,0	0,0	115,4
Langlopende schulden								
Schulden/leningen overheid								
Schulden/leningen banken	639,1			639,1	548,5			548,5
Schulden aan groepsmaatschappijen		44,4	-44,4	0,0		52,1	-52,1	0,0
Overige schulden	1,5			1,5	1,5			1,5
Totaal langlopende schulden	640,6	44,4	-44,4	640,6	550,0	52,1	-52,1	550,0
Kortlopende schulden								
Schulden aan banken	66,7		-43,2	23,5	57,5		-33,7	23,8
Schulden aan leveranciers	27,6	1,7		29,3	7,6	0,4		8,0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10,8	0,7		11,5	7,2	1,4		8,6
Schulden aan groepsmaatschappijen		7,7	-7,7	0,0		7,7	-7,7	0,0
Overlopende passiva	26,5	1,7		28,2	28,9	1,9		30,8
Totaal kortlopende schulden	131,6	11,8	-50,9	92,5	101,2	11,4	-41,4	71,2
TOTAAL PASSIVA	6.373,8	476,6	-515,7	6.334,7	6.026,5	442,9	-472,9	5.996,5



7.12.2 Winst- en verliesrekening 2023 DAEB, niet-DAEB en totaal

Toelichting winst- en verliesrekening scheiding DAEB en Niet-DAEB functioneel model.

WINST- EN VERLIESREKENING (x €1 mln.)	2023				2022			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	202,6	14,3		216,9	196,9	15,0		211,9
Opbrengsten servicecontracten	18,4	1,1		19,5	10,8	0,7		11,5
Lasten servicecontracten	-17,5	-1,1		-18,6	-9,9	-0,6		-10,5
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-14,0	-0,9		-14,9	-12,5	-0,8		-13,3
Lasten onderhoudsactiviteiten	-73,7	-4,7		-78,4	-62,4	-4,0		-66,4
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-15,9	-1,1		-17,0	-37,4	-2,4		-39,8
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	99,9	7,6	0,0	107,5	85,5	7,9	0,0	93,4
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0,8	18,2		19,0	100,4	16,6		117,0
Toegerekende organisatiekosten	-0,1	0,0		-0,1	-0,1	0,0		-0,1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-0,6	-16,9		-17,5	-100,1	-11,1		-111,2
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,1	1,3	0,0	1,4	0,2	5,5	0,0	5,7
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-51,2	0,0		-51,2	-19,2	0,0		-19,2
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	235,5	27,4		262,9	50,8	-15,3		35,5
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	184,3	27,4	0,0	211,7	31,6	-15,3	0,0	16,3
Opbrengst overige activiteiten	1,3	0,1		1,4	1,0	0,1		1,1
Kosten overige activiteiten	-0,0	0,0		0,0	-0,1	0,0		-0,1
Netto resultaat overige activiteiten	1,3	0,1	0,0	1,4	0,9	0,1	0,0	1,0
Overige organisatiekosten	-10,0	-0,6		-10,6	-9,2	-0,6		-9,8
Leefbaarheid	-8,4	-0,5		-8,9	-7,1	-0,4		-7,5
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1,2	0,0	-1,1	0,1	1,3	0,0	-1,3	0,0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11,5	-1,1	1,1	-11,5	-19,2	-1,3	1,3	-19,2
Saldo financiële baten en lasten	-10,3	-1,1	0,0	-11,4	-17,9	-1,3	0,0	-19,2
Totaal resultaat voor belastingen	256,9	34,2	0,0	291,0	84,0	-4,1	0,0	79,9
Belastingen	-7,8	-0,5		-8,3	-13,6	-0,9		-14,5
Resultaat uit deelnemingen	33,7	0,0	-33,7	0,0	-5,0	0,0	5,0	0,0
Totaal resultaat na belastingen	282,8	33,7	-33,7	282,8	65,4	-5,0	5,0	65,4



7.12.2 Kasstroomoverzicht 2023 DAEB, niet-DAEB en totaal

Toelichting kasstroomoverzicht scheiding DAEB en Niet-DAEB volgens directe methode.

KASSTROOMOVERZICHT (x €1 mln.)	2023				2022			
	DAEB	Niet-DAEB	Elimina- ties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Elimina- ties	Totaal
OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Ontvangsten								
<i>Huren</i>								
Huurontvangsten	201,9	14,3		216,2	196,0	16,0		212,0
Vergoedingen	23,7	1,2		24,9	12,3	0,8		13,1
Overheidsontvangsten	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0
Overige bedrijfsontvangsten	0,0	0,0		0,0	0,3	0,0		0,3
Ontvangen interest	1,2	0,0	-1,1	0,1	1,2	0,0	-1,2	0,0
Saldo ingaande kasstromen	226,8	15,5	-1,1	241,2	209,8	16,8	-1,2	225,4
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	23,9	1,5		25,4	28,2	1,8		30,0
Onderhoudsuitgaven	59,3	3,8		63,1	52,5	3,3		55,8
Overige bedrijfsuitgaven	55,7	3,5		59,2	39,3	2,5		41,8
Betaalde interest	10,2	1,1	-1,1	10,2	20,0	1,2	-1,2	20,0
Sectorspecifieke onafhankelijk van het resultaat	0,9	0,1		1,0	0,2	0,0		0,2
Verhuurderheffing	0,0	0,0		0,0	12,5	0,6		13,1
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1,0	0,1		1,1	0,8	0,1		0,9
Vennootschapsbelasting	13,2	0,8		14,0	13,0	0,8		13,8
Saldo uitgaande kasstromen	164,2	10,9	-1,1	174,0	166,5	10,3	-1,2	175,6
Saldo operationele kasstroom	62,6	4,6	0,0	67,2	43,3	6,5	0,0	49,8
(DES)INVESTERINGS- ACTIVITEITEN								
MVA ingaande kasstromen								
Verkoopontvangsten bestaande huur	0,8	18,3		19,1	1,4	9,2		10,6
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0
Verkoopontvangsten grond	0,0	0,0		0,0	0,0	4,7		4,7
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	0,8	18,3	0,0	19,1	1,4	13,9	0,0	15,3
MVA uitgaande kasstromen								
Nieuwbouw huur	102,8	0,0		102,8	46,3	0,0		46,3
Verbeteruitgaven	58,6	3,7		62,3	35,5	2,3		37,8
Aankoop	0,5	10,9		11,4	3,8	0,0		3,8
Investerings overig	1,2	0,1		1,3	0,9	0,0		0,9
Aankoop grond	7,9	0,0		7,9	7,0	0,0		7,0
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	171,0	14,7	0,0	185,7	93,5	2,3	0,0	95,8
FVA								
Ontvangsten overige	7,7	0,0	-7,7	0,0	7,7	0,0	-7,7	0,0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	7,7	0,0	-7,7	0,0	7,7	0,0	-7,7	0,0
Kasstroom uit	-162,5	3,6	-7,7	-166,6	-84,4	11,6	-7,7	-80,5



(des)investeringen

Financieringsactivitei-
ten

Ingaand

Nieuw te borgen leningen

Uitgaand

Aflossingen geborgde le-
ningenAflossingen niet-ge-
borgde leningenKasstroom uit financie-
ringsactiviteitenMutatie liquide midde-
lenLiquide middelen per 1
januariLiquide middelen per
31 december

122,0

0,0

122,0

51,8

0,0

51,8

31,4

0,0

31,4

45,3

0,0

45,3

0,0

-7,7

7,7

0,0

0,0

-7,7

7,7

0,0

90,6

-7,7

7,7

90,6

6,5

-7,7

7,7

6,5

-9,3

0,5

0,0

-8,8

-34,6

10,4

0,0

-24,2

-33,7

47,5

13,8

0,9

37,1

38,0

-43,0

48,0

0,0

5,0

-33,7

47,5

0,0

13,8



7.13 Kengetallen

	2023	2022	2021	2020	2019
Vastgoedeenheden in eigendom					
Woningen betaalbaar	27.697	27.480	27.578	26.399	26.412
Woningen duur	2.520	2.744	2.225	3.255	3.109
Studenteneenheden	3.588	3.580	3.497	3.481	3.518
Totaal vastgoedeenheden wonen	33.805	33.804	33.300	33.135	33.039
BOG, MOG, intramuraal zorgvastgoed	274	234	234	220	175
Garages, parkeerplaatsen, bergingen, overig	4.555	4.557	4.551	4.413	3.564
Totaal vastgoedeenheden overig	4.829	4.791	4.785	4.633	3.739
Totaal vastgoedeenheden	38.634	38.595	38.085	37.768	36.778
Verhuurbare woongelegenheden incl. verhuur derden					
Woningen	30.217	30.224	29.803	29.654	29.521
Studenteneenheden	3.663	3.655	3.572	3.556	3.593
Totaal verhuurbare woongelegenheden	33.880	33.879	33.375	33.210	33.114
Opgeleverde huurwoongelegenheden	149	306	180	156	426
Aangekochte huurwoongelegenheden	0	655	33	0	9
WOZ-waarde woningen totaal excl. studenteneenheden (x € 1 mln.)	8669,9	7475,6	6.741,8	6184,7	5.650,1
WOZ-waarde woningen gemiddeld excl. studenteneenheden (x € 1.000)	286,9	247,3	226,2	208,6	191,4
Beleidswaarde totaal (x € 1 mln.)	2.561,6	2.818,0	2.496,2	2.315,0	1.823,0
Waarde per vastgoedeenheden gemiddeld (x € 1.000)	66,3	75,7	65,5	61,3	49,6
Marktwaaarde totaal (x € 1 mln.)	6.219,8	5.923,2	5.837,1	5.093,0	4.587,1
Waarde per vastgoedeenheden gemiddeld (x € 1.000)	161,0	153,5	153,3	134,8	124,7
Verhouding huur/WOZ waarde woningen excl. Studenteneenheden	2,29%	2,64%	2,36%	3,13%	3,29%
Financiën					
Eigen vermogen totaal (x € 1 mln.)	5.542,6	5.259,9	5.194,5	4.593,6	4.031,6
Eigen vermogen per vastgoedeenheden (x € 1.000)	143,5	136,3	168,7	123,6	110,8
Bruto huuromzet (x € 1 mln.)	221,0	215,6	211,5	207,1	201,7
Jaarresultaat (x € 1 mln.)	282,8	65,4	600,9	561,3	540,0
Jaaromzet huur en vergoedingen (x € 1 mln.)	241,5	227,2	222,8	219,3	212,5
Rentabiliteit eigen vermogen (%)	5,3	1,5	11,6	12,6	14,0
Rentabiliteit totaal vermogen (%)	4,6	1,3	10,1	11,4	13,3
Solvabiliteit van het totale vermogen(%)	87,7	87,7	87,2	88,9	87,1
Gemiddelde rentevoet leningen (%)	2,11	1,84	1,82	2,05	2,34
Onderhoud (x €1 mln.)					
Dagelijks onderhoud	53,0	47,4	41,6	32,5	21,8
Planmatig onderhoud	25,3	24,1	19,9	18,8	20,0
Totaal onderhoud	78,3	71,5	61,5	51,3	41,8
Volkshuisvestelijk					
Huurachterstand in % huren en vergoedingen	1,21%	1,21%	1,16%	1,20%	1,28%
Huurachterstand (x € 1 mln.)	3,0	2,7	2,6	2,6	2,7
Huurderving in % huren en vergoedingen	2,03%	1,66%	1,62%	1,28%	0,81%
Huurderving (x € 1 mln.)	-4,10	-3,80	-3,61	-2,80	-1,71
Gemiddelde huurprijs woningen per maand	521	510	510	508	525
Bedrijfsvoering (x € 1 mln.)					
Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenen	25,8	23,6	22,7	21,5	25,4
Overige personeelskosten	7,0	6,1	0,4	5,2	4,5
Huisvestingskosten	2,6	2,3	2,0	2,0	2,0
Algemene kosten	10,6	8,5	7,6	7,5	7,3
Kostenontwikkeling organisatie	0,5	0,9	1,4	1,5	1,3
Totaal	46,5	41,4	34,1	37,7	40,5
Personeelsbezetting einde boekjaar op basis fte	354,5	316,7	310,1	309,5	339,2



7.14 Verklaring besteding middelen in het belang van de volkshuisvesting

De directie verklaart dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Het bestuur van Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl heeft de jaarrekening 2023 opgesteld op 20 juni 2024. De Raad van Commissarissen van Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl heeft de jaarrekening 2023 vastgesteld op 20 juni 2024.

Het bestuur:

Roy Beijnsberger

De Raad van Commissarissen:

Jan Maarten van der Meulen

Nicole van Gorp

Wibo van Hekken

Rob van Dongen

Hans van der Molen



BIJLAGEN



Bijlage 1: Overzicht nevenfuncties leden Raad van Commissarissen

Naam **drs. J.M. van der Meulen**

Functie binnen RvC	Voorzitter Lid remuneratiecommissie
Geboortedatum	15-01-1959
Beroep	Partner SMC
Kwalificatie	Financieel economisch, bestuurlijk
Relevante nevenfuncties	Voorzitter auditcommissie en vice voorzitter Portaal Voorzitter RvC Wooncompagnie Voorzitter auditcommissie CDA
Datum 2 ^e benoeming	9 augustus 2020

Naam **N.J.G. van Gorp**

Functie binnen RvC	Lid (<i>benoemd op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging</i>) Lid investeringscommissie
Geboortedatum	29-03-1971
Beroep	Conceptontwikkelaar
Kwalificatie	Vastgoed, HR&O
Relevante nevenfuncties	nvt
Datum 1 ^e benoeming	30 juni 2020

Naam **drs. W.B. van Hekken**

Functie binnen RvC	Lid (<i>benoemd op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging</i>) Lid auditcommissie
Geboortedatum	7-11-1969
Beroep	Directeur VLOG B.V. en adviseur
Kwalificatie	Financieel-economisch en bestuurlijk
Relevante nevenfuncties	lid RvC Rndom Wonen Pijnacker
Datum 1 ^e benoeming	23 juli 2020

Naam **drs. H. van der Molen**

Functie binnen RvC	Lid Voorzitter remuneratiecommissie
Geboortedatum	09-09-1966]
Beroep	Directievoorzitter Berenschot Groep B.V.
Kwalificatie	Governance, personeel en organisatie, strategie
Relevante nevenfuncties	Voorzitter Raad van Commissarissen Van Spaendonck Groep Voorzitter Raad van Toezicht CCV (Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid)
Datum 1 ^e benoeming	28 september 2022



Naam **drs. R.A.M. van Dongen**
Functie binnen RvC Lid (*benoemd op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging*)
 Voorzitter investeringscommissie
Geboortedatum 05-11-1970
Beroep Algemeen Directeur Brabant Water N.V.
Kwalificatie Bestuurlijk, juridisch, en financieel-economisch
Relevante nevenfuncties Voorzitter RvC Dar N.V., lid RvC Koninklijke Smals N.V.
 Lid van het Bestuur Werkgeversvereniging Waterbedrijven (WWB)
 Bestuurslid VEWIN
Datum 1^e benoeming: 6 oktober 2022

Naam **drs. S.A. Langbroek-Coppus**
Functie binnen RvC Lid, Vice-voorzitter
 Voorzitter auditcommissie
Geboortedatum 01-04-1969
Beroep Algemeen directeur / bestuurder LCCG B.V.
Kwalificatie Financieel-economisch en bestuurlijk
Relevante nevenfuncties Lid Raad van Toezicht GGz Breburg
 Voorzitter Audit Commissie Raad van Toezicht Star-shl
 Lid Raad van Toezicht La Providence
Datum 2^e benoeming 27 januari 2020



Bijlage 2: Overzicht nevenfuncties leden directieteam

Roy Beijnsberger – Algemeen directeur / Bestuurder

Geen nevenfuncties

Marieke Franken – directeur

Geen nevenfuncties

Edwin Dovern – directeur

Lid Raad van Toezicht Stichting Popcluster