



Jaarverslag



INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	3		
Leeswijzer	5		
1. Herkenbaar en nabij	6	3. Betrokken en betrouwbaar	70
<i>Bestuursverslag</i>		<i>Verslag Raad van Commissarissen</i>	
1.1 Impressie van 2023	7	3.1 Speerpunten in 2023	71
1.2 Onze organisatie	12	3.2 Samenstelling van de raad	73
1.3 Grote projecten per gemeente	18	3.3 Taken en bevoegdheden	75
1.4 Duurzaamheid	23	3.4 Verbonden ondernemingen	75
1.5 Risicomanagement	27	3.5 Vergaderingen en besluiten	76
1.6 Waarde en kengetallen	33	3.6 Rol als toezichthouder	76
1.7 Onze samenwerkingen	39	3.7 Rol als werkgever	78
2. Thuis in de buurt	45	3.8 Functioneren van de raad	79
<i>Volkshuisvestelijk verslag</i>		3.9 Contacten en samenwerking	80
2.1 Onze bewoners	46	3.10 Integriteit	81
2.2 Onze woningen	53	3.11 Het bestuur	82
2.3 Ons werk (in uitvoering)	59	3.12 Persoonlijk woord van de voorzitter	83
2.4 Onze wijken	64		
2.5 Onze gemeenten	68		



« Een jaar waarin we erin slaagden om koers te houden én nieuwe wegen te vinden in een wereld die snel verandert »



ANTOINE PEKEL

directeur-bestuurder Woonwaarts

Met plezier bied ik je ons Jaarverslag 2023 aan. In de gemeenten Beuningen, Druten en Nijmegen werken we elke dag samen met bewoners en partners aan sociaal duurzame buurten.

We geven je met dit jaarverslag een inkijk in hoe we dit het afgelopen jaar deden. Wat waren belangrijke momenten? Welke projecten voerden we uit in onze gemeenten? Wat waren speerpunten? Van verduurzamen en conceptueel bouwen tot het verbeteren van de doorstroming. Ook was er onze eerste visitatie. Die leverde een mooie beoordeling en herkenbare verbeterpunten op. Daar zijn we blij mee.

2023 was ook een jaar waarin onze sector weer in de lift leek te zitten. De bouwstroom kwam op gang doordat de verhuurdersheffing werd afgeschaft. Onze gemeenten zetten zich in om minimaal 30% sociale huur te realiseren, en we kregen meer plekken om te bouwen. We zijn goed op weg om een bijdrage te leveren aan het oplossen van het tekort aan woningen in de regio.

Toch maken we ons zorgen over de vooruitzichten op de middellange termijn. We zien dat belastingregels, zoals de vennootschapsbelasting, ons beperken in onze financiële mogelijkheden. De huren willen we niet hard laten stijgen om het voor onze bewoners betaalbaar te houden. Ook neemt de druk op de woningmarkt toe door mensen die extra aandacht, zorg en begeleiding nodig hebben. En we maken ons ook zorgen over de aansluitingen op elektriciteit en water.

We blijven ons inzetten voor goede en betaalbare huisvesting voor iedereen voor wie wij er zijn. Naast het reguliere beheer van onze woningen hebben we in 2023 meerdere innovatieve projecten opgeleverd, ook voor

mensen die extra aandacht, zorg en begeleiding nodig hebben. In dit jaarverslag lees je daar meer over. In de verslaglegging, en in verhalen van bewoners, medewerkers en partners.

We gaan een uitdagende tijd tegemoet. Komend jaar starten we met het nieuwe ondernemingsplan. We willen nog meer het verschil maken voor onze wijken en sociaal duurzame wijken en buurten bouwen. Na onze eerste vier jaar als Woonwaarts is het tijd om samen met onze huurders(organisaties) en belanghebbenden te evalueren hoe het gaat en waar we voor staan. En we hebben verschillende nieuwbouwplannen in alle gemeenten en we gaan aan de slag met een grote en noodzakelijke herstructurering van Neerbosch-Oost in Nijmegen.

Ook werken we mee aan het bereiken van de Sustainable Development Goals. Alle 193 landen die lid zijn van de Verenigde Naties hebben deze doelen aangenomen. Ze zijn ontwikkeld om in 2030 een duurzame wereld voor iedereen te bereiken, waarin niemand wordt buitengesloten. Er horen 17 thema's bij, waaronder armoede, klimaatverandering en diversiteit. Met een aantal thema's zijn we al bezig. We kijken de komende tijd, ook samen met onze branche, hoe we onze betrokkenheid verder versterken.

Voor mij persoonlijk was het een bewogen jaar. Na enkele jaren als manager Wonen te hebben gewerkt, begon ik in 2023 als directeur-bestuurder. Deze stap was mogelijk door het vertrouwen van bewoners, andere partners, collega's en de Raad van Commissarissen van Woonwaarts.

2023 was een jaar vol uitdagingen. Een jaar waarin we erin slaagden om koers te houden én nieuwe wegen te vinden in een wereld die snel verandert.

Ik wil alle bewoners, medewerkers, partners en belanghebbenden van Woonwaarts van harte bedanken voor hun bijdragen en inzet in het afgelopen jaar. Dankzij jullie allemaal hebben we de prachtige resultaten neer kunnen zetten die jullie terugzien in het jaarverslag.

Antoine Pekel

Directeur-bestuurder Woonwaarts





Hoe zag het jaar 2023 eruit? In dit jaarverslag laten we dat in 4 delen zien. Met tekst, illustraties, foto's en verhalen.

Herkenbaar en nabij is deel 1. Dit is het verslag van ons bestuur. Hierin lees je over onze organisatie, hoe we werken aan duurzaamheid en wat onze grote projecten waren in 2023. Ook ons risicomanagement, onze waarde en kengetallen en onze samenwerkingen komen aan bod.

Thuis in de buurt is deel 2. Dit is ons volkshuisvestelijk verslag. Hierin vind je informatie over onze bewoners, onze woningen, ons werk (in uitvoering), onze wijken en onze gemeenten.

In deel 1 en 2 vertellen bewoners, medewerkers en onze partners hun persoonlijke verhalen. Bijvoorbeeld over je thuis voelen in de nieuwe wijk NDW21, over veranderingen in onze interne organisatie en over hoe we werken aan betaalbaar en passend wonen.

Betrokken en betrouwbaar is deel 3. Dit is het verslag van onze Raad van Commissarissen. Hierin lees je meer over bijvoorbeeld de samenstelling en het functioneren van de raad in 2023. Ook licht de raad zijn rollen toe als toezichthouder en als werkgever voor het bestuur. Dit deel eindigt met een woord van de voorzitter.





Herkenbaar en nabij

Bestuursverslag 2023

Pagina 6 van 84

[Terug naar inhoud](#)



1.1 Impressie van 2023

In deze eerste paragraaf noemen we een aantal mijlpalen en momenten uit 2023 die we graag met je delen. Daarmee geven we je graag een beeld van wat ons bezighield en waar we trots op zijn.

Welkom aan nieuwe bestuurder

Op 1 januari 2023 nam Antoine Pekel als interim-bestuurder het stokje over van Esther Lamers. Op 20 februari werd Antoine benoemd tot directeur-bestuurder van Woonwaarts. Als voormalig manager Wonen kende hij de organisatie, wijken en partners al goed.

Bij zijn benoeming zei Antoine: *'Ik kijk er enorm naar uit om de prettige samenwerking met collega's, bewoners en partners voort te zetten. De afgelopen jaren werkten we hard om onze wijken sociaal duurzaam te maken. En dat blijven we doen. We doen betekenisvol werk voor de bewoners. Goede, betaalbare woningen in fijne wijken zijn hard nodig. Het is een uitdaging om dit goed te doen.'*

Mijlpaal: eerste visitatie Woonwaarts

Elke woningcorporatie moet eens in de vier jaar een visitatie uit laten voeren. Daarmee krijgen corporaties zicht op hun maatschappelijke prestaties en verbeterpunten. In het voorjaar van 2023 was het zover: de eerste visitatie van Woonwaarts als fusiecorporatie vond plaats. Een spannende mijlpaal! Visitatiebureau Cognitum bezocht enkele van onze projecten, waaronder project Lankforst en NDW21 in Nijmegen en De Smederij in Beuningen. In Lankforst zetten we gerichte stappen om de leefbaarheid in deze wijk beter te maken. Dat doen we met renovatie en sloop-/nieuwbouw. Bij NDW21 werken we met

Onze cijfers als samenwerker in het rapport van de visitatie



de vier Nijmeegse corporaties samen. Met 500 flexwoningen zorgen we vanaf dag één voor een wijk waar iedereen welkom is. In het complex de Smederij bouwden we een gemengde vorm van wonen en zorg. Daarmee kunnen ouderen in Beuningen blijven wonen.

Herkenbaar rapport

De visitatie heeft een herkenbaar rapport opgeleverd. Daar zijn we trots op. De visitatiecommissie concludeert dat de fusie tussen Standvast Wonen en De Gemeenschap een succes is. Verder komen als sterke punten naar voren dat:

- we een betrouwbare corporatie zijn die lef toont als dat nodig is;
- we betrokken zijn bij de wijken waar we actief zijn;
- we vast houden aan onze koers om sociaal duurzame wijken te maken waar bewoners goed samen kunnen wonen.

Verbeterpunt

Een verbeterpunt is de communicatie met onze bewoners. Zij moeten nog te vaak wachten op een duidelijk antwoord over wat er met hun vragen is gedaan. **Verderop in dit verslag** lees je hoe we hieraan werken.

Mooie score Aedes-benchmark

De Aedes-benchmark biedt corporaties inzicht in hun prestaties en maakt deze onderling vergelijkbaar. Eind 2023 kregen we hier de uitkomst van. Net als in 2021 en 2022 behaalden we drie keer een A (de hoogste score) op de onderdelen huurdersoordeel, bedrijfslasten en duurzaamheid. Hieruit blijkt dat onze inzet om het verschil voor onze bewoners en wijken te maken goed samengaat met tevredenheid, duurzaamheid en verantwoordelijk omgaan met maatschappelijk geld.

Innovatief: flexibele en conceptuele woningen

We zijn betrokken bij maatschappelijke vragen en zoeken naar vernieuwende oplossingen voor die vragen. Oplossingen die werken voor de samenleving als geheel én voor onze buurten en wijken. In 2023 leidde dit tot drie projecten met flexibele en conceptuele woningen: in Druten (Beatrixstraat), Beuningen (Fazantlaan) en Nijmegen (NDW21). Met flexibele en conceptuele woonvormen kunnen we snel aansluiten op de behoeften van een buurt, wijk of stad. [Verderop in dit verslag lees je in een interview met een van onze projectmanagers meer over deze vernieuwende projecten.](#)

Nóg meer herkenbaar en nabij

Onze manier om buurten en wijken aantrekkelijk te maken en te houden, rust op drie strategische pijlers. Alles wat we investeren en doen, meten we hieraan af. Deze drie pijlers zijn: sociaal duurzaam, eigen kracht en maatwerk, en herkenbaar en nabij. Deze laatste pijler hebben we in 2023 verder verstevigd door een aanpassing in onze organisatiestructuur.

Nieuwe teamleiders

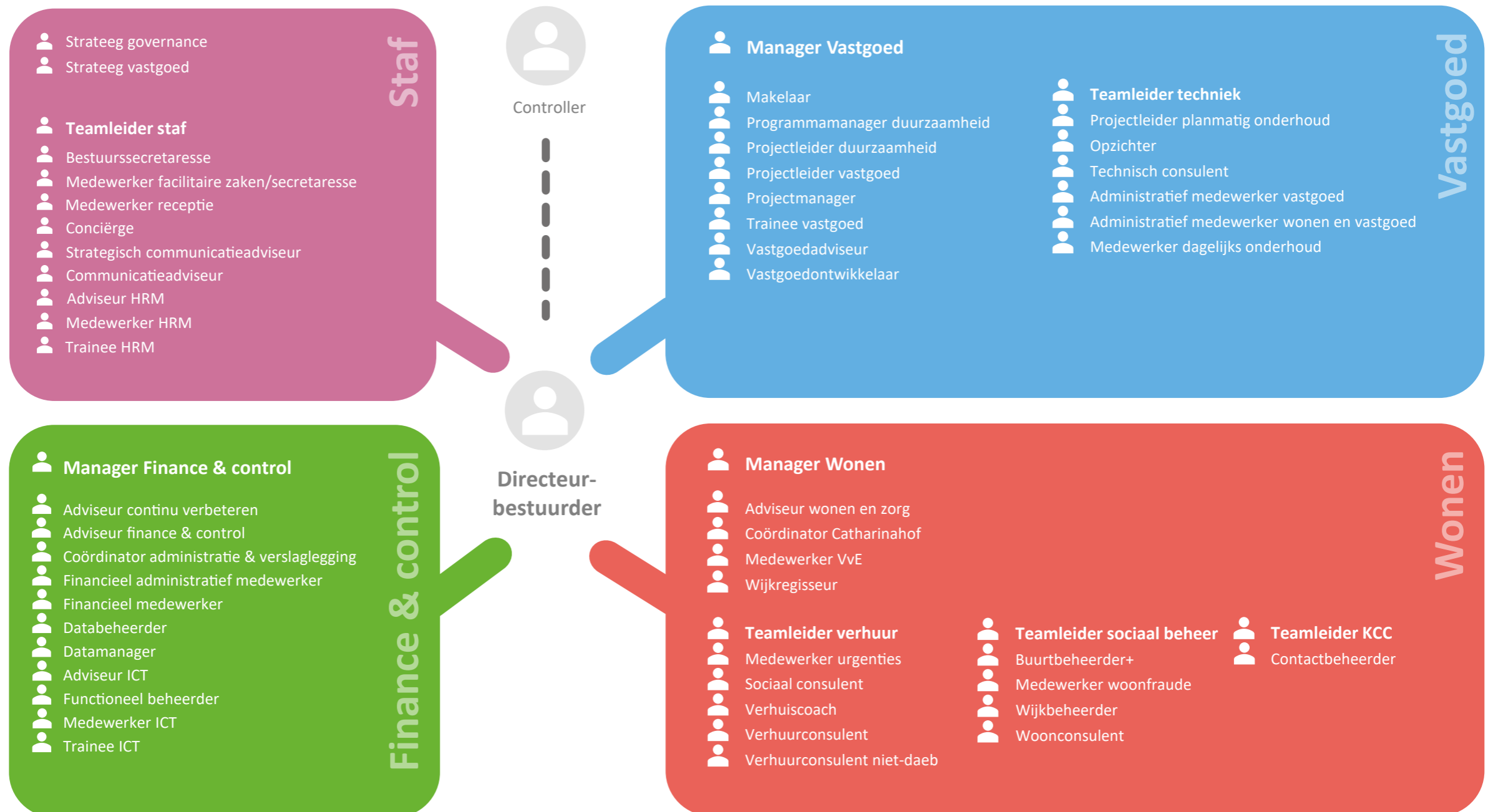
Voor verschillende teams hebben we teamleiders geworven. Zo zijn we nog meer herkenbaar en nabij. Voor onze bewoners en voor onze medewerkers. Ook krijgen de managers meer tijd voor hun strategische taken, waarmee ze nog meer kunnen inspelen op de uitdagingen die op ons afkomen.

Meer aandacht en ondersteuning

Onze medewerkers hebben te maken met een werkveld waarin veel in beweging is. Onze bewoners hebben steeds vaker ingewikkelde problemen. Ook de nieuwbouwontwikkelingen en samenwerkingen met de partners in de buurten en wijken vragen veel. Daarbij is uit de visitatie gebleken dat de bewonerscommunicatie beter kan, een signaal dat eerder ook uit bewonersavonden kwam. Bewoners weten vaak niet wat er met hun melding of vraag is gebeurd. Door de aangepaste organisatiestructuur kunnen we onze medewerkers de aandacht en ondersteuning geven die zij nodig hebben in het steeds complexere werkveld. Daarnaast helpt de aanpassing ons om de vragen van bewoners beter te beantwoorden.

Herkenbaar en nabij

In 2023 richtten we onze organisatie als volgt in:



Versterken van onze huurdersorganisaties

In 2023 is er veel veranderd voor onze huurdersorganisaties. In het begin van het jaar hebben we onze samenwerking met Huurdersbelang Beuningen beëindigd. Vervolgens hebben we samen met HuurdersBelangen Druten (HBD) gekeken hoe we de vertegenwoordiging van huurders in Beuningen en Druten konden regelen. Tegen het einde van 2023 bleek dat HBD geen nieuwe bestuursleden kon vinden. Daarom heeft het bestuur besloten om HBD op te heffen en mee te doen aan een initiatief om een nieuwe organisatie op te zetten voor huurders in Beuningen en Druten. We hopen hiermee in 2024 een goede basis te hebben voor de vertegenwoordiging van onze bewoners in deze gemeenten. Eind 2023 liet ook Huurdersorganisatie De Gemeenschap in Nijmegen weten dat ze geen nieuwe bestuursleden konden vinden. Dit betekent dat vanaf 1 januari 2024 HuurdersBelangenNijmegen (HBN) de enige actieve huurdersorganisatie voor onze bewoners in Nijmegen is.

Verder op de ingeslagen weg

Deze ontwikkelingen laten zien dat het vinden van goede vertegenwoordigers voor bewonersparticipatie een uitdagende taak is. We vinden het belangrijk dat onze bewoners goed vertegenwoordigd zijn en meepraten over het beleid. Daarom blijven we in 2024 de huurdersorganisaties ondersteunen en versterken volgens de ingeslagen weg.

Steeds wijkgerichter samenwerken

We werken al enkele jaren aan het wijkgerichter maken van de organisatie. In 2023 hebben we daarin weer een stap gezet: ook in het dagelijks onderhoud hebben we afspraken gemaakt over het wijkgericht werken van onze partners. Met onze partners in de wijk hebben we een

ResultaatGericht Samenwerkingsverband (RGS) opgesteld. Door deze duurzame samenwerking leren onze partners het bezit in de wijk beter kennen. Ook is direct duidelijk wie verantwoordelijk is voor welke wijk.

Gematigde huurverhoging én huurverlaging

Om onze huren betaalbaar te houden, letten we er ook in 2023 op dat de huren passend waren bij de inkomens van bewoners. We zien dat een deel van onze bewoners problemen heeft om rond te komen. Daarom kregen bewoners met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum een huurverlaging tot € 575,00. We maakten gebruik van inkomensafhankelijke huurverhoging. Hierdoor konden wij de huur voor onze overige bewoners met slechts 1,8% verhogen. Bewoners van woningen met labels van G t/m D kregen geen huurverhoging. Deze woningen krijgen zo snel mogelijk een groen label.

Onze belangrijkste bestuursbesluiten

Het managementteam en het bestuur hadden in 2023 iedere twee weken overleg. Aan dit overleg deden ook de controller, de strateeg governance en de strategisch communicatieadviseur mee. Afhankelijk van het onderwerp sloten ook andere medewerkers aan. Leden van het managementteam hebben ieder vanuit hun eigen functie mandaat voor het nemen van besluiten. Het managementteam neemt geen besluiten die de afdelingen overstijgen, en ook niet over zaken van groot (financieel) belang. Dat doet de bestuurder in overleg met hen.

In 2023 nam ons bestuur bijna 100 besluiten. Voor een groot deel waren dit jaarlijks terugkerende besluiten zoals de huurverhoging, biedingen, position papers, prestatieafspraken en rapportages. Daarnaast besloten we:

- in 2024 Tobias 365 als primair software systeem te gaan gebruiken. Zo gaan we voor onze administratie en dienstverlening mee met de tijd;
- ons persbeleid te actualiseren om nog beter te laten zien dat we herkenbaar en nabij zijn;
- het haalbaarheidsvoorstel voor de herstructurering Neerbosch-Oost verder uit te werken. In deze wijk werken we een plan uit om 168 maisonnettes sociaal duurzaam in te richten.
- aan de slag te gaan met het aansluiten van onze woningen in Lankforst op het Warmtenet Dukenburg;
- stappen te zetten in verschillende vastgoedprojecten in Nijmegen, Druten en Beuningen;
- ons programma van eisen voor nieuwbouw te actualiseren zodat dit weer aansluit op de eisen van wet- en regelgeving;
- Resultaat Gericht Samen te gaan werken op wijkniveau met onderhoudspartners voor dagelijks onderhoud. Zo kennen onze partners de wijken beter en maken we langdurige afspraken met ze.





1.2 Onze organisatie

Wie zijn we, en voor wie zetten we ons in? Welke ontwikkelingen waren er in 2023 voor én met onze medewerkers?

WIE WIJ ZIJN

Onze missie

Samen werken we aan wijken en buurten waar iedereen zich thuis voelt. Buurten waar jij je actief voor inzet. Nu en in de toekomst.

Onze visie

Gemengde wijken en buurten zijn voor ons geen doel op zich, maar een middel om een omgeving te maken waar mensen zich thuis voelen. Wijken waar bewoners tot meer in staat zijn en die daardoor toekomstbestendig zijn.

Onze speerpunten

In ons ondernemingsplan staat hoe we samen met bewoners en maatschappelijke partners werken aan onze missie en visie. Het huidige plan loopt tot 2024. Komend jaar werken we daarom met partners en alle collega's aan ons volgende ondernemingsplan. Onze bijdrage aan buurten en wijken waar mensen zich thuis voelen, richt zich tot eind 2024 op vier speerpunten:

Vergroten van betrokkenheid bij buurt en wijk

Wij geloven dat een prettige omgeving belangrijk is om optimaal te kunnen presteren en je betrokken te voelen. Daarom vinden we het belangrijk dat bewoners invloed hebben op waar en hoe ze wonen.

Verbeteren van diensten en werkzaamheden in samenwerking

Wij geloven dat we een stevig netwerk en goede relaties met onze partners nodig hebben om herkenbaar en nabij te zijn. We richten ons op de juiste mate van dienstverlening en doen dat in samenwerking. Ons uitgangspunt daarbij: we zorgen ervoor dat bewoners zelf hun zaken kunnen doen waar dat kan, we doen het samen als dat meer oplevert en laten het doen als dat beter of goedkoper is.

Een solide basis voor een thuis

Wij geloven dat de uitstraling van onze woningen bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van een buurt en het thuisgevoel in een buurt. En daarom investeren we in leefbaarheid en zorgen we voor een goede basiskwaliteit van al onze woningen.

Duurzaam investeren in maatschappelijke waarde

Wij geloven dat we door bedrijfslasten zo laag mogelijk te houden, maximaal de ruimte hebben om maatschappelijk te investeren. Daarom staan we in onze manier van werken open voor nieuwe ontwikkelingen als die leiden tot kostenbesparing met minimaal een gelijkwaardige kwaliteit voor de klant.

Sociaal duurzaam**VOOR WIE WE ER ZIJN**

Als Woonwaarts staan we voor het goed en betaalbaar huisvesten van mensen met lage inkomens en voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen, met oog voor de veerkracht van wijken en buurten waarin we werken. We investeren naar verhouding meer in wijken waar sociale, economische of complexe problemen zijn. We zijn ons bewust van de verhoudingen tussen verschillende bewoners.

Primaire en secundaire doelgroep

Mensen met een inkomen tot € 44.035 (eenpersoonshuishoudens) en € 48.625 (twee- of meerpersoonshuishoudens) zijn onze primaire doelgroep. Daarnaast zijn we er ook voor mensen met een (laag midden) inkomen tot € 48.836 (eenpersoonshuishoudens) en € 56.513 (twee- of meerpersoonshuishoudens). We zijn er voor mensen met een laag middeninkomen met het deel van onze woningen dat in het niet-DAEB-segment valt of dat verkocht wordt.

Bijzondere doelgroepen

Daarnaast zijn we er voor bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een verblijfsvergunning en mensen die vanuit een vorm voor beschermd wonen (bijvoorbeeld psychiatrie of verslavingszorg) doorstromen naar een reguliere woning.

[Verderop in dit verslag](#) lees je meer over onze doelgroepen en de ontwikkelingen in 2023.

ONZE MEDEWERKERS

Onze medewerkers krijgen de ruimte en het vertrouwen van het bestuur om hun eigen verantwoordelijkheid te nemen bij het doen van hun werk en het vertegenwoordigen van Woonwaarts. Zij doen dit in een uitdagend werkveld dat steeds complexer wordt. In 2023 bouwden we met de input van onze medewerkers aan een nieuwe organisatiestructuur met bijpassend leiderschap. Met de ondernemingsraad stelden we een pakket van secundaire arbeidsvoorwaarden op dat ons een aantrekkelijke werkgever maakt voor huidige en toekomstige medewerkers. Daarnaast sloten we begin 2024 na een lang traject een nieuwe CAO af voor de sector. Met onder andere een loonsverhoging van 10%. We zien de nieuwe CAO als een bevestiging van onze waardering voor onze medewerkers.

Mooie mix in medewerkers

In het afgelopen jaar zijn er 20 nieuwe medewerkers gestart. 12 medewerkers namen afscheid van onze organisatie en 11 veranderden (tijdelijk) van functie binnen Woonwaarts. We huurden meer medewerkers (tijdelijk) in, vooral bij de afdeling Wonen en Vastgoed. Ten opzichte van 2022 zijn we als organisatie gegroeid. Een ontwikkeling die past bij het steeds complexere werkveld en de maatschappelijke vragen die op ons afkomen. Verder zien we een mooie mix aan achtergronden: van medewerkers die net van school komen tot ervaren

medewerkers die van een andere corporatie of juist uit een heel andere sector komen. Met een uitgebreid inwerkprogramma zorgen we voor een goede start van nieuwe medewerkers.

Leren en ontwikkelen

We vinden het belangrijk dat onze medewerkers zich op vakinhoudelijk en persoonlijk gebied goed kunnen ontwikkelen. Daarvoor kunnen zij het opleidingsbudget en/of hun persoonlijke loopbaanontwikkelingsbudget gebruiken. In 2023 gaven we ruim € 175.000 uitgegeven aan functie-gebonden opleidingen (begroot was € 150.000). Medewerkers maakten voor € 11.500 gebruik van hun loopbaanontwikkelingsbudget.

Woonwaarts Academie

We kregen samen met twaalf andere corporaties in de regio SLIM Subsidie. Daarmee richtten we de Woonwaarts Academie op. Via een portaal heeft iedere medewerker toegang tot zijn eigen leeromgeving. Daar zijn meer dan 420 trainingen, opleidingen, webinars en e-learnings te vinden die zijn gericht op het verbreden van vakkennis, persoonlijke ontwikkeling en vitaliteit. Hiermee investeren we in de duurzame inzetbaarheid en blijvende vakbekwaamheid van onze medewerkers.

Inzicht in kwaliteiten

Vanuit de SLIM subsidie kunnen alle medewerkers ook meedoen aan een Analytical Competence Tool (ACT)-meting. Daarmee krijgen ze inzicht in

	Aantal medewerkers	Bezetting	Formatie	Werkelijke salariskosten	Begrote salariskosten	Werkelijke inhuurkosten
Eind 2022	128	109,6	108,6	€ 8.070.000,-	€ 8.035.000,-	€ 465.000,-
Eind 2023	132	114,3	117,6	€ 8.685.000,-	€ 8.745.000,-	€ 1.090.000,-

hun natuurlijke kwaliteiten. Die zorgen voor meer energie als je ze inzet voor je werk. In 2023 deden 36 medewerkers mee aan deze meting.

Arbo en verzuim

Arbodienst 2grip begeleidt ons bij arbo en verzuim. Deze dienst voldoet aan de verplichtingen in verzuimbegeleiding vanuit de Wet verbetering poortwachter. Ook hebben we een interne vertrouwenspersoon en een externe vertrouwenspersoon. Deze laatste heeft zich persoonlijk voorgesteld aan de medewerkers tijdens de Week van de Integriteit. Met de vertrouwenspersonen zijn in 2023 enkele gesprekken gevoerd. Die leidden niet tot een melding. Een luisterend oor was voldoende.

Verzuim in 2023

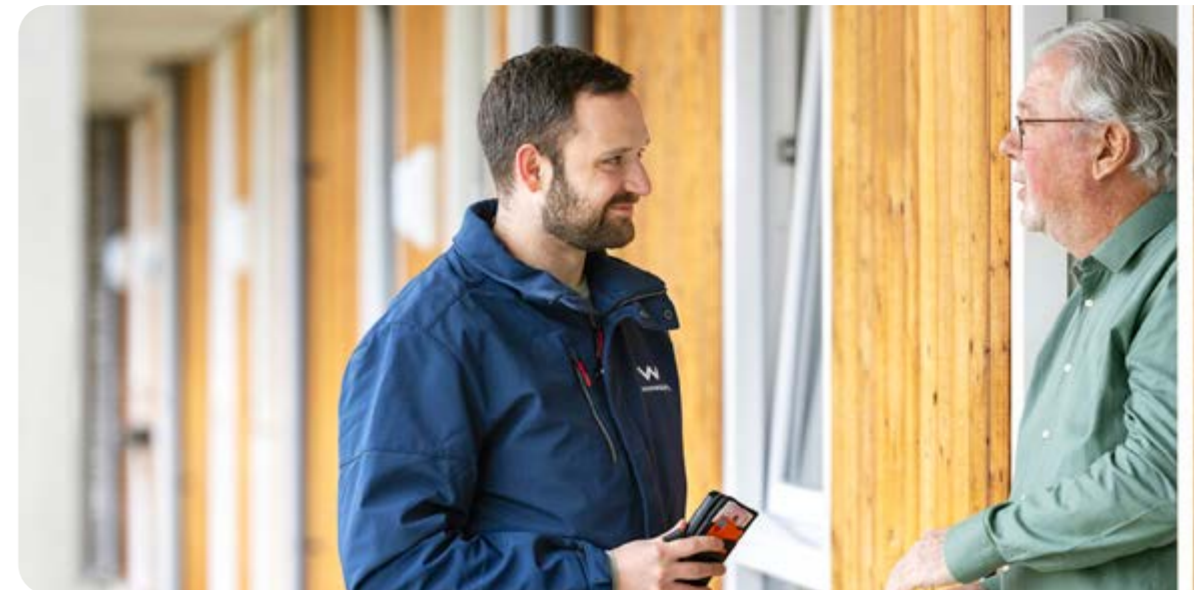
In het afgelopen jaar was ons verzuimpercentage 7,7%. Daarmee zitten we boven de branchenorm van Aedes van 4,5%. Dit komt vooral door langdurig verzuim door fysieke klachten. Meerdere medewerkers zijn langer dan zes maanden arbeidsongeschikt. We werken aan het voorkomen en verminderen van verzuim door in gesprek te zijn en blijven met medewerkers. Als dat mogelijk is, bieden we maatwerk. Ook zetten we in op de vitaliteit van onze medewerkers. De gemiddelde ziekmeldingsfrequentie was 1,1. Dit is onder de Aedesnorm van 1,2.

INFORMATIEVEILIGHEID EN PRIVACY

We zijn scherp op het beveiligen van informatie, het beschermen van privacy en het beheersen van risico's. Een speciaal team met daarin vertegenwoordigers van alle afdelingen houdt zich hiermee bezig.

In 2023 zorgde dit team er onder meer voor dat:

- medewerkers voorlichting kregen over het gebruik van laptops en over het veilig bewaren van wachtwoorden;
- alle laptops een sticker hebben waarop staat hoe medewerkers moeten handelen bij phishing mails en datalekken;
- er is gestart met het stap voor stap verwijderen van de gezamenlijke groepsschijf.



HUURCOMMISSIE EN BEHANDELING VAN KLACHTEN

Huurcommissie

In 2023 zijn over Woonwaarts 20 zaken voorgelegd aan de huurcommissie. Dat zijn er 11 meer dan vorig jaar. We kunnen deze stijging verklaren door het aantal bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging (14).



Klachten in 2023

Klachten ingediend in 2022, behandeld in 2023	1
Klachten ingekomen in 2023	4
Klachten nog te behandelen in 2023	0
Totaal klachten behandeld in 2023	5
» Niet ontvankelijk	1
(kennelijk) Ongegrond	1
Gedeeltelijk gegrond	1
Gegrond	2



Behandeling van klachten

Samen met andere corporaties uit de regio bekostigen we de Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen en omgeving. Deze commissie werkt onafhankelijk en bestaat uit vijf onafhankelijke leden. Zij hebben geen binding met de aangesloten corporaties. Twee leden zitten in de commissie op voordracht van de huurdersorganisaties. Twee leden zitten in de commissie op voordracht van de corporaties. En één lid is voorzitter met een juridische achtergrond. Een onafhankelijke secretaris ondersteunt de commissie. Deze werkt volgens een reglement.

Jaarlijks rapporteert ons bestuur aan de Raad van Commissarissen over de ingediende klachten over Woonwaarts. Dit gebeurt op basis van het jaarverslag van de Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen en omgeving.

Klachten in 2023

Het aantal klachten dat in 2023 over Woonwaarts binnenkwam, is met 5 lager dan het jaar ervoor (9). Het aandeel (gedeeltelijk) gegronde klachten is wel gestegen. Daarbij merken we op dat de klachten niet van grote aard waren.

**BIANCA VAN RAAMSDONK***hrm-adviseur*

In 2023 is de organisatiestructuur van Woonwaarts aangepast. De belangrijkste verandering? Er zijn vijf teamleiders bijgekomen. Zij staan dicht bij de medewerkers. Strategisch HRM-adviseur bij Woonwaarts Bianca van Raamsdonk vertelt er meer over.

'Als Woonwaarts zijn we een platte organisatie. We hebben niet veel lagen met leidinggevenden. Onze medewerkers organiseren binnen kaders zelf hun werk en krijgen ruimte om te ondernemen. Toch bleek in 2023 dat het goed was om een tussenlaag van teamleiders toe te voegen.

We ontdekten dit toen we opnieuw naar onze organisatie keken. Dat deden we samen met onze medewerkers en de ondernemingsraad. Wat gaat goed, wat kan beter, en wat komt er op ons af? Daar kwam onder andere uit dat de afstand tussen de managers en de medewerkers erg groot was. Mede daarom hebben we vijf nieuwe teamleiders aangesteld.

In ons werk volgen ontwikkelingen zich snel op. Denk aan het huisvesten van mensen die extra aandacht, zorg of begeleiding nodig hebben. Of de overgang naar duurzame energiebronnen. Dat vraagt om snel en passend handelen. Van onze organisatie en van onze medewerkers. De teamleiders zijn makkelijk bereikbaar. Ze hebben de tijd om samen met de teams en medewerkers te kijken naar wat nodig is. Of het nu gaat om werkvragen of om persoonlijke ontwikkeling.

Het zelforganiserend werken blijft overeind. Met als toevoeging een teamleider met wie medewerkers kunnen sparren en die aandacht heeft voor hoe het gaat. Ik hoor terug van medewerkers dat ze dit heel prettig vinden. Als je lekker in je vel zit, straalt dat uit naar je werk. Met deze verandering kunnen we ook meer nabij zijn voor onze bewoners.'

« Als je lekker in je vel zit, straalt dat uit naar je werk. »



1.3 Grote projecten per gemeente

We verhuren woningen in drie gemeenten: Beuningen, Druten en Nijmegen. We geven je een overzicht van de grote projecten die in 2023 per gemeente in realisatie waren.

BEUNINGEN

Woningverdubbelaar Fazantlaan

Een grote eengezinswoning die in slechts zeven weken tijd is veranderd naar drie appartementen: in 2023 voerden we het concept 'woningverdubbelaar' van elk[®] uit aan de Fazantlaan in Beuningen. Dit was de uitkomst van een proefproject waar we in 2021 mee begonnen. Met als doel het toevoegen van kleine, levensloopbestendige en betaalbare woningen in Beuningen. Die voegen we vooral toe voor starters en ouderen, in wijken waar veel dezelfde woningen staan. Zij kunnen met de woningverdubbelaar een woning vinden in de eigen wijk.

Woongebouw Vrijheid

In juli leverden we 16 appartementen op in Weurt op de locatie waar vroeger basisschool De Ruyter stond. Vanuit het project Van Groot naar Beter verhuurden we 7 woningen aan mensen die een grote eengezinswoning achterlieten. 4 woningen verhuurden we met meettijd met voorrang aan mensen met een indicatie levensloopgeschikt, 3 woningen verhuurden we via loting en 2 woningen wezen we rechtstreeks toe aan een bijzondere doelgroep.

Ecowieck in Ewijk

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) Calimero benaderde ons met de vraag of we interesse hadden in het bouwen van 9 tiny houses in de ecowijk Ecowieck in Ewijk. In deze wijk komen in totaal 27 tiny houses. We werken samen met Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) vanwege hun ervaring met collectieve woonvormen. Samen met de toekomstige bewoners selecteerden we een tiny house. In het derde kwartaal van 2023 is de bouw gestart. We verwachten de 9 tiny houses in 2024 op te leveren.



DRUTEN

Appartementen in voormalig Introgebouw

In augustus vond de grondlevering plaats voor de turn-key afname van 59 sociale huurappartementen op de locatie van het voormalige Introgebouw aan de Van Heemstraweg in Druten. In 2022 was het investeringsvoorstel hiervoor goedgekeurd. Door de goede samenwerking met de gemeente Druten en Hendriks Bouw en Ontwikkeling kon in snel tempo gestart worden met de bouw. Op 26 oktober is daarvoor een gezamenlijk startschot gegeven. We verwachten dat de woningen in het tweede kwartaal van 2025 klaar zijn.

Eengezinswoningen in nieuwe wijk Hemelrijk

In de nieuwe wijk Hemelrijk op de grens tussen Puiflijk en Druten bouwen we 14 sociale eengezinswoningen. We nemen deze turn-key af van Van de Klok. Die bouwt er daarnaast 46 koopwoningen en 8 woningen voor de middenhuur. Zo dragen we bij aan een nieuwe gemengde woonwijk. De bouw van de woningen startte in 2023 en we verwachten dat ze in 2024 klaar zijn.

Flexwoningen Beatrixstraat

Voor jongeren uit de Oranjebuurt plaatsten we 4 flexwoningen. In deze buurt waren nog geen woningen voor starters. In overleg met de buurt bepaalden we het ontwerp van de woningen. Ook maakten we op verzoek van de buurt extra parkeerplaatsen achter de woningen. We leverden de flexwoningen eind april op.

NIJMEGEN**Flexibele woningen NDW21**

In het gebied Winkelsteeg bouwen we samen met alle Nijmeegse corporaties 489 flexibele woningen. Daarvan zijn 130 woningen voor Woonwaarts. De woningen voldoen helemaal aan de permanente bouweisen en zijn gasloos. Na ongeveer 20 jaar verplaatsen we de woningen naar een andere locatie en verhuren ze opnieuw. Het eerste gebouw met 73 woningen is eind 2023 opgeleverd. In NDW21 werken we aan een gemeenschap van bewoners die naar elkaar omkijken en zich inzetten voor samen prettig wonen.

Zorgwoningen St. Agnetenweg

In oktober leverden we op een feestelijke manier 45 zorgwoningen op aan de St. Agnetenweg. Deze woningen bouwden we voor De Waalboog voor zorgbehoevende ouderen met dementie of voor ouderen met een lichamelijke zorgvraag. Het gaat om een wijkgericht woonzorghuis, waarin we ook een buurtkamer maakten. Het is de eerste zorgvoorziening in Lindenholt.

Lankforst

In de wijk Lankforst begonnen we in 2022 met de aanpak van 124 maisonnettewoningen. We hebben 72 woningen verduurzaamd en verbeterd. 24 woningen renoveerden we ingrijpend waarna we de huurprijs aanpasten. Ook sloopten we in 2023 een blok van 24 woningen. Hiervoor in de plaats komen 31 nieuwe appartementen. In voormalige garageboxen maakten we vier ondernemersruimten en een ontmoetingsruimte.

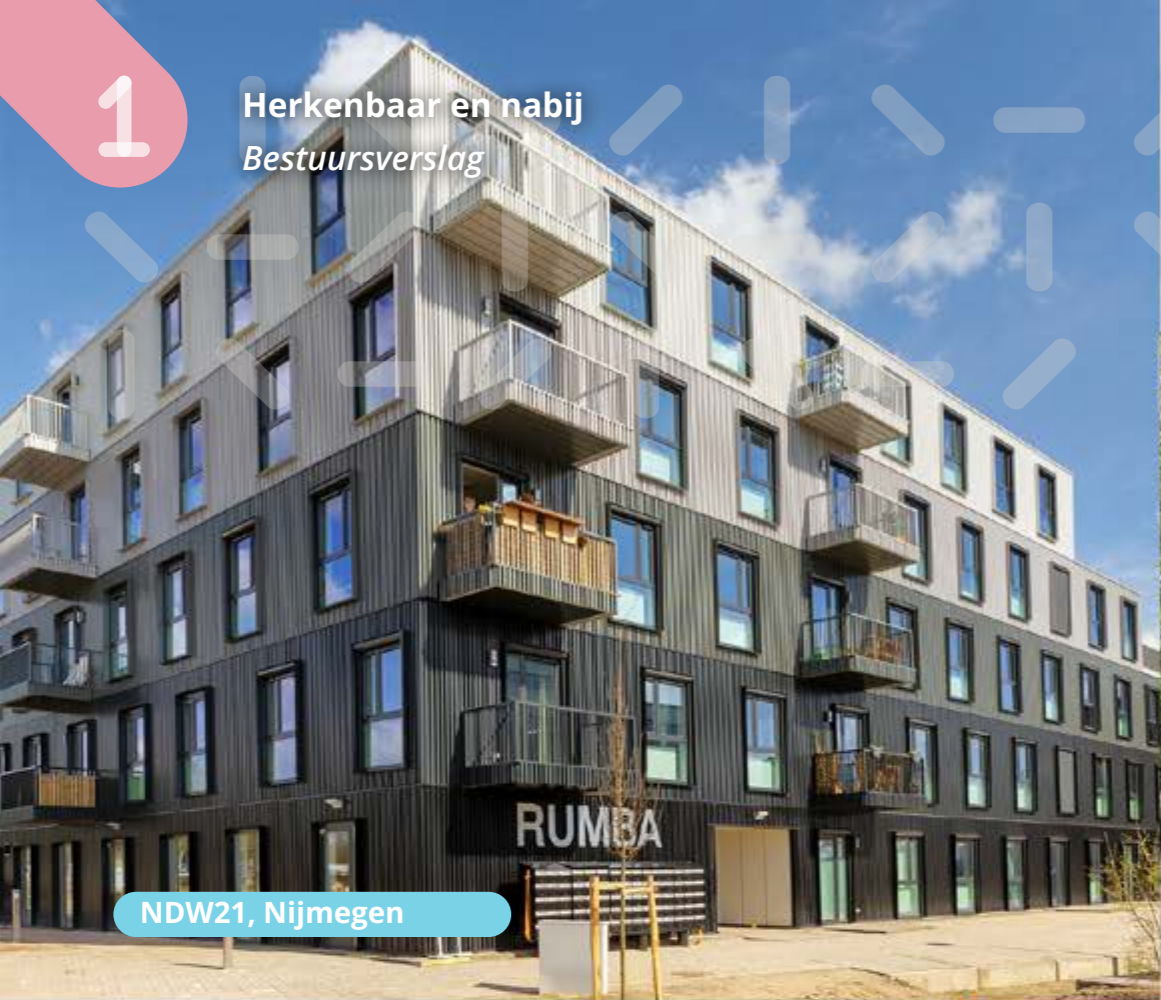
**Eengezinswoningen Ahornstraat**

Aan de Ahornstraat bouwen we 10 energiezuinige en gasloze eengezinswoningen. Dit is de laatste fase van de vernieuwing van de Bomenbuurt in Nijmegen-Oost. We bieden een deel van de woningen met voorrang aan kleine gezinnen aan die nu te klein in de wijk wonen.

Appartementen Molukkenstraat

Aan de Molukkenstraat in Nijmegen bouwen we 24 appartementen in en rondom de voormalige Nutsschool. In dit project bouwen we een deel van de woningen voor jongeren en een deel voor ouderen die een grote woning achterlaten. De bouw is begonnen in het eerste kwartaal van 2023. De oplevering verwachten we in het tweede kwartaal van 2024.

In het volkshuisvestelijk deel van dit verslag vind je een aanvullend overzicht van onze projecten die in 2023 in realisatie waren. Ook vind je daar een overzicht van de projecten waar we in 2023 verder aan werkten, en die in ontwikkeling en onderzoek waren.



NDW21, Nijmegen



Vrijheid, Weert



Fazantlaan, Beuningen



Beatrixstraat, Druten



Lankforst, Nijmegen



**ILSE JANSEN***bewoner NDW21*

Samen met de Nijmeegse collega-corporaties en de gemeente werken we aan NDW21: de nieuwe stadsbuurt in Winkelsteeg waar je kunt wonen, ondernemen en ontmoeten. Eind 2023 waren de eerste flexwoningen klaar. Bewoner Ilse Jansen kreeg op 15 december de sleutel van haar driekamerappartement.

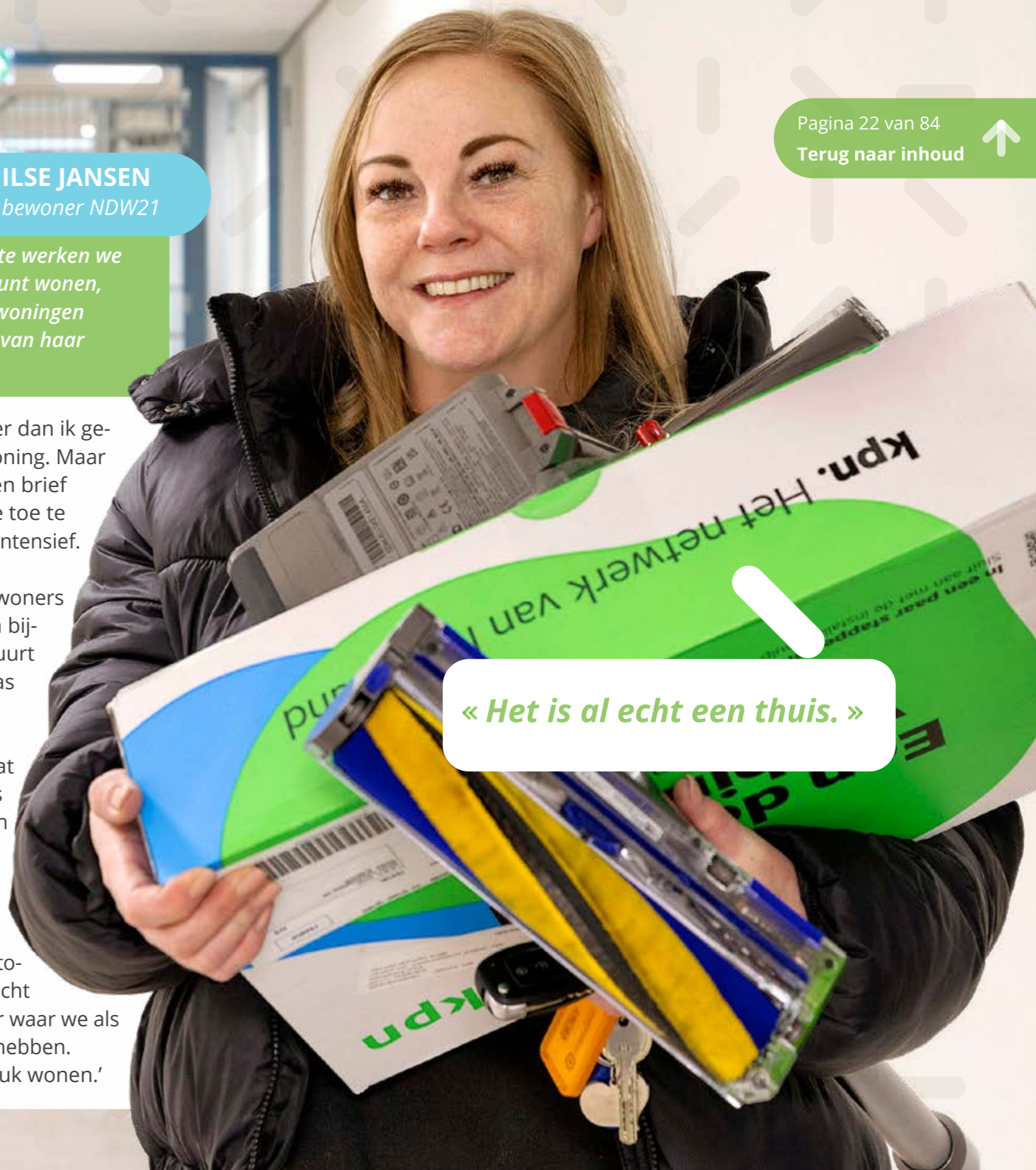
'De toewijzing voor deze woning ging op een andere manier dan ik gewend was. Via Entree reageerde ik zoals bij elke andere woning. Maar na een loting volgde een motivatieprocedure. Ik moest een brief schrijven en daarna op gesprek komen om mijn motivatie toe te lichten. Het leek een beetje op een sollicitatie. Dat was best intensief.

Ik vond het idee achter deze procedure goed. Als je van bewoners weet dat ze sociaal zijn, open staan voor anderen en willen bijdragen aan een goede sfeer, krijg je een fijne buurt. Een buurt waar iedereen welkom is en interesse heeft in elkaar. Ik was heel blij dat ik werd uitgekozen.

Iedereen in mijn woongebouw verhuisde bijna tegelijk. Dat gaf meteen een gevoel van saamhorigheid. In het begin was het nog wat leeg, maar inmiddels zijn er meer woongebouwen en is er meer groen. Ik kijk ernaar uit naar buiten te gaan zodra het mooier weer is. Dan kom je nog makkelijker met buurtgenoten in contact.

Het appartement zelf vind ik best luxe, met bijvoorbeeld automatische zonneschermen en lampen met sensor. Het is al echt een thuis. Dat geldt ook voor de wijk. Er is een buurtkantoor waar we als bewoners terecht kunnen met vragen of als we hulp nodig hebben. En ook als we zin hebben in een praatje. Ik vind het heel leuk wonen.'

« *Het is al echt een thuis.* »



1.4 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een maatschappelijk speerpunt, en daarmee ook voor ons een belangrijk onderwerp. We maakten een duurzaamheidsbeleidsplan dat laat zien hoe we aan duurzaamheid werken. Door onze woningen te verduurzamen dragen we ook bij aan lagere stookkosten voor onze bewoners.

DUURZAAMHEIDSBELEIDSPLAN

In het afgelopen jaar werkten we aan ons duurzaamheidsbeleidsplan. Hierin staan de volgende thema's:

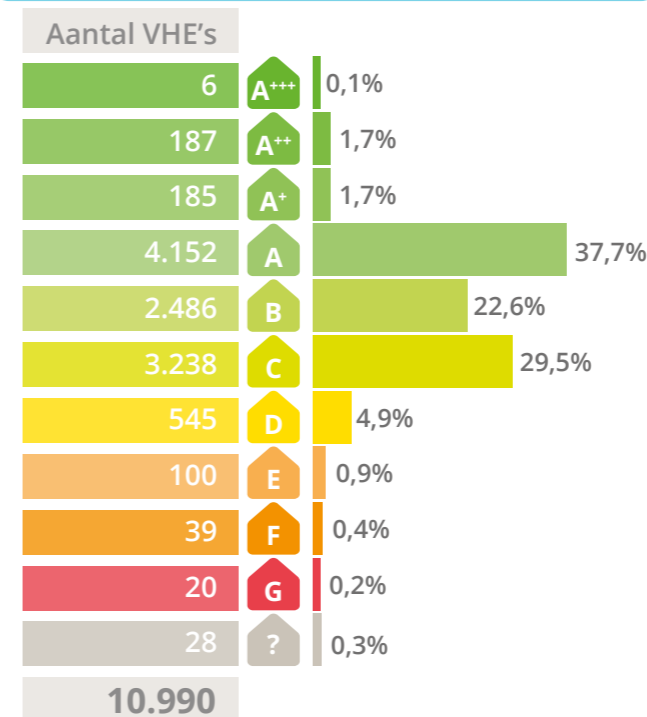
- CO₂-reductie;
- bewonersgedrag;
- circulariteit;
- biodiversiteit;
- klimaatadaptatie;
- eigen organisatie.

Om hierover in gesprek te gaan met medewerkers, belanghebbenden en samenwerkingspartners maakten we een praatplaat.

Energielabels verduurzamen

We werkten het afgelopen jaar hard aan het verbeteren van de energieprestatie en energielabels van onze woningen. In onze reguliere woningen willen we vóór einde 2026 alle energielabels E, F en G verduurzaamd hebben. Om dit doel te halen, maakten we een concrete planning en zetten we een projectstructuur op. Omdat monumentale panden en VvE's eigen regels kennen, vallen zij niet onder dit specifieke project.

Energielabels 2023



In 2023 gaven we bijna € 6 miljoen uit voor het duurzaam maken van onze bestaande woningen. We werkten vooral aan isoleren samen met planmatig onderhoud.



Zonnepanelen geplaatst

*Zonnepanelen en renovatie Lankforst*

Verder plaatsten we samen met de Zoncorporatie zonnepanelen op ongeveer 630 eengezinswoningen. De bewoners vroegen hier zelf om. Door de renovatie van de woningen in Lankforst, hebben deze nu een A label, terwijl dit C of D was. Ook bereidden we de woningen voor op het toekomstig warmtenet. We sloopten 24 bestaande woningen met een slechte energetische kwaliteiten en vervangen deze door duurzame nieuwbouw.

ONDERZOEK NAAR WARMTENETTEN

In Hengstdal

In Bomenbuurt-Oost in de Nijmeegse wijk Hengstdal is onderzoek gedaan naar het realiseren van een Buurt Energie Systeem (BES). Dat is een kleinschalig gezamenlijk warmtenet op basis van lucht-water warmtepompen. Een energiecoöperatie zou het warmtenet besturen, waarbij de bewoners zouden meebeslissen over hun eigen warmte.

Verlies aan draagvlak

In 2023 zijn we begonnen met het meten van draagvlak bij de bewoners. Zij kregen op verschillende manieren actief informatie over het BES, zoals tijdens een informatiemarkt, met een brochure en in een keukentafelgesprek. Tijdens de draagvlakmeting is onrust ontstaan onder de buurtbewoners. We hebben de meting gestopt om de rust in de wijk te laten terugkeren. Na een onderzoek van TNO en Public Mediation bleek dat er op dit moment geen draagvlak is in de buurt voor een BES zoals gepresenteerd. Er ligt nu geen plan om de buurt aardgasvrij te maken.

In Dukenburg en in Druten

Ook in de Nijmeegse wijk Dukenburg en in Druten lopen onderzoeken naar het realiseren van warmtenetten. Als Woonwaarts ondersteunen we deze initiatieven. In 2023 hebben we bijgedragen aan de voorbereidende onderzoeken en gesprekken. In 2024 verwachten we verdere stappen te zetten voor beide warmtenetten.

« Aan de keukentafel gaan we met bewoners in gesprek over duurzame energie »



MARLIES VAN TILBURG en JESSE MANGNUS
programmamanager en projectleider

In 2023 werkten we in Nijmegen aan twee projecten voor warmtenetten: het Buurt Energie Systeem in Hengstdal en Warmtenet Dukenburg. Programmamanager Duurzaamheid Marlies van Tilburg en projectleider Jesse Mangnus, beide van Woonwaarts, vertellen over hun ervaringen.

Marlies: 'In november 2023 startte ik als programmamanager Duurzaamheid. Ook in 2023 droegen we bij aan afspraken uit het Klimaatakkoord om minder CO2 uit te stoten. We plaatsten zonnepanelen, isoleerden woningen en maakten woningen aardgasvrij. Dat laatste doen we door een warmtepomp te plaatsen of door onze woningen aan te sluiten op een warmtenet.'

Jesse: 'In Hengstdal onderzochten we of we woningen konden aansluiten op een kleinschalig, modulair warmtenet op basis van collectieve warmtepompen. In Dukenburg wil de gemeente een warmtenet maken waarbij de warmte van de ARN in Weurt komt. Twee verschillende projecten, maar voor elk project is draagvlak van bewoners nodig. Alleen als 70% akkoord is, gaan we verder met de plannen. In Dukenburg is dat gehaald. In Hengstdal niet door onrust bij bewoners. We stopten daarom eerder met de draagvlakmeting.'

Marlies: 'De complexiteit van warmtenetten is groot. Je moet de techniek begrijpen en weten wat het voor je portemonnee betekent. Ook verandert er veel in de woning en voor de bewoners. Er is een andere soort warmte en het koken is anders. Per project willen we een goed en duidelijk voorstel maken.'

Jesse: 'Voor Dukenburg is dat gelukt. We verbeteren de woningen én zorgen dat deze klaar zijn voor de toekomst. Het belangrijkste is dat het duurzame alternatief voor gas niet duurder is voor bewoners. Onze collega's en partners leggen dit aan de keukentafel aan bewoners uit.'

1.5 Risicomanagement

Door een goede interne beheersing van risico's houden we grip op de belangrijke risico's. In deze paragraaf lichten we uitgangspunten, ambities en actuele inzichten verder toe.

RISICOBEREIDHEID

Bij het werken aan onze doelen houden we ons aan geldende wet- en regelgeving en de Governancecode. Een belangrijk thema is het herkennen en beheersen van risico's. In onze uitgeschreven visie op risicomanagement onderscheiden we strategische risico's, operationele risico's en financiële risico's.

Met een risicosysteem dat goed functioneert, willen we het risicomanagement beheersen en risico's terugbrengen tot wat acceptabel is. De risicobereidheid drukt de aard en omvang uit van de risico's die we willen nemen om onze doelen te bereiken.

Schematische weergave van onze risicobereidheid:

Risicocategorie	Vermijdend	Voorzichtig	Gemiddeld	Vooruitstrevend
Strategisch			●	
Financieel		●		
Fraude	●			
Compliance	●			
Operationeel			●	

Toelichting per risicocategorie:

Strategisch	We zijn bereid om gemiddelde risico's te nemen om onze strategische doelen te bereiken. Dit vraagt een gezonde balans tussen kansen benutten en acceptabele risico's nemen.
Financieel	Financiële continuïteit is een randvoorwaarde en mag in geen geval in gevaar komen. De normen van de AW zijn de harde ondergrens. We sturen intern op het duurzaam bedrijfsmodel om in de toekomst financieel gezond te blijven.
Fraude	Ons beleid richt zich op beheersing van het risico. We accepteren geen fraude van medewerkers, partners of bewoners. We hebben continu aandacht voor integer handelen.
Compliance	We willen voldoen aan wet- en regelgeving. We hebben speciale aandacht voor de Woningwet en de wetgeving die daaraan verbonden is.
Operationeel	We willen een doeltreffende en doelmatige bedrijfsvoering zodat we onze doelen bereiken. Risico's die dit in gevaar brengen, monitoren en beheersen we aantoonbaar.

UITKOMSTEN RISICOANALYSES

Ontwikkelingen binnen en buiten onze organisatie kunnen invloed hebben op het bereiken van onze doelen. Daarom brengen we deze ontwikkelingen voortdurend in beeld en treffen we maatregelen als dat nodig is. Dit doen we in lijn met onze risicobereidheid.

In 2023 actualiseerden we een aantal risicoanalyses. Onderstaand vind je een korte toelichting op de belangrijkste risico's en uitkomsten. We bespraken de risicoanalyses binnen het managementteam, het bestuur en de Raad van Commissarissen.

Strategische risico's

In deze risicoanalyse beoordelen we de strategische risico's in relatie tot onze ondernemingsdoelstellingen. De laatste evaluatie hielden we in december 2023. Op basis van de huidige risicoanalyse kunnen we de volgende conclusies trekken:

- het bruto risicoprofiel wijzigt beperkt tegenover vorig jaar;
- met de beheersingsmaatregelen kunnen we de risico's sterk verminderen;
- het risicoprofiel voor Woonwaarts is daarmee acceptabel.

Er blijven slechts twee risico's over met een verhoogd risicoprofiel, namelijk:

- **Vertraging in plannen en/of uitvoering (realiseren van de vastgoedopgave)**

Dit is het risico dat we de investeringsopgave niet kunnen realiseren. Het gaat hierbij vooral om nieuwbouw en verduurzaming. Voor corporaties is de druk om te leveren groot. Met de huidige wooncrisis en de klimaatdoelstellingen ligt het realiseren van de vastgoedopgave onder een vergrootglas. De externe factoren die hierin meespelen, zijn eveneens complex. Harde randvoorwaarden voor het kunnen halen van de gewenste resultaten zijn onder andere:

- voldoende bouwlocaties;
- voldoende capaciteit onder aannemers;
- snellere procedures;
- en een oplossing voor de stikstofproblematiek.

We hebben een breed pakket aan beheersingsmaatregelen als het gaat om onze vastgoedambities. Enkele belangrijke maatregelen en uitgangspunten zijn:

- » risico en beheersing: bij elk investeringsvoorstel en het doorlopen van de vijf fasen doen we een toets op de projectrisico's en de beheersing ervan;
- » realistisch begroten: in de begroting sturen we op realistische plannen. Dat doen we door op korte termijn alleen projecten in te rekenen die in de uitvoerings- of haalbaarheidsfase zitten;
- » draagvlak: bij nieuwe initiatieven vinden we het belangrijk om ervoor te zorgen dat er draagvlak is bij bewoners en andere belanghebbenden, en dat zij zich betrokken voelen. Dit doen we door bewoners en belanghebbenden goed en tijdig te informeren en hen actief te betrekken. Ook meten we het draagvlak.

- **Beperkte financiële middelen om ambities te realiseren**

Bij het samenstellen van de begroting 2024 en de meerjarenprognose hebben we vastgesteld dat het behalen van al onze ambities op middellange termijn niet houdbaar is. De gematigde verhoging van de huren dekt de kosten- en rentestijging niet. De enorme opgave op de woningmarkt en de maatschappelijke problemen in de wijken vragen om meer capaciteit in medewerkers. We hebben een duurzaam businessmodel opgesteld als sturingsinstrument om ook op lange termijn financieel gezond te zijn. Om hieraan te kunnen voldoen, hebben we onze oorspronkelijke ambities moeten bijstellen. We blijven dit op regelmatige basis monitoren. Want als het past binnen onze financiële kaders, gaan we nog steeds voor de invulling van onze oorspronkelijke ambities.

Financiële continuïteit

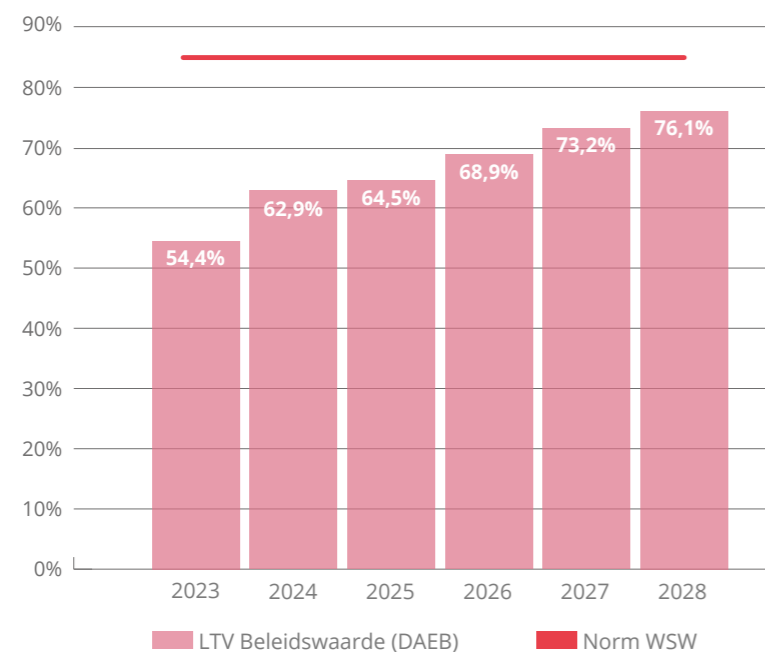
Uit de grafieken hieronder blijkt een gezonde financiële positie van Woonwaarts. De cijfers zijn ontleend aan de jaarrekening 2023 en de meerjarenbegroting 2024-2028. Op de korte termijn blijft de financiële positie gezond en voldoen we aan de ratio's van de toezichthouders. Op langere termijn gaat de financiële positie knellen met onze ambities.

Uit de scenario-analyse bij de meerjarenbegroting blijkt dat we ruimte hebben om tegenvallers op te vangen. Of makkelijk kunnen bijsturen om binnen de normen te blijven. We zien dat de beschikbare financiële ruimte erg afhankelijk is van de keuzes en schattingen die wij maken in het onderhoud, de verduurzaming en de ambitie van de nieuwbouw. Het nieuwe politieke klimaat zal duidelijkheid moeten geven over de

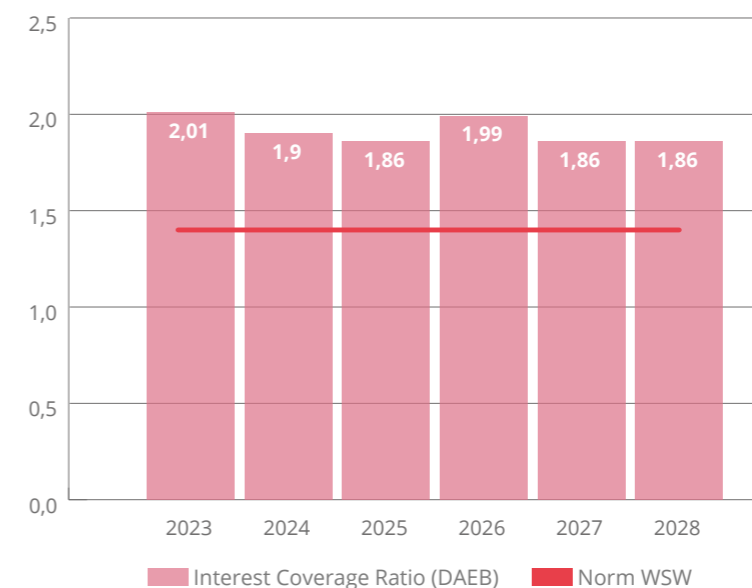
koers die corporaties gaan varen. De huidige afspraken op gebied van duurzaamheid leiden tot minder mogelijkheden voor de nieuwbouw (beschikbaarheid). Het is een gemiste kans voor Woonwaarts om 'nee' te zeggen tegen nieuwbouwplannen gezien de maatschappelijke noodzaak om woningen te bouwen, terwijl de verduurzamingsdoelen onzeker zijn.

De huidige begroting heeft een LTV (DAEB) van 76% in 2028, maar groeit door de ambities naar 84% in 2033. We beoordelen elk jaar bij het opstellen van de kaders en het uitwerken van de nieuwe begroting of bijstelling van het investeringsprogramma noodzakelijk is. De verandering op gebied van waardering van het vastgoed in 2025 speelt hierbij een belangrijke rol.

Loan to Value beleidswaarde (DAEB)



Interest Coverage Ratio (DAEB)



Frauderisico's

Medio 2023 werkten we de frauderisico's bij door het uitvoeren van een frauderisicoanalyse. Het frauderisico kunnen we terugbrengen tot een aanvaardbaar niveau. De risico's op het gebied van data- en cybercriminaliteit hebben nog een verhoogd risicoprofiel. De eventuele gevolgen van een hack zijn dat we ons operationele werk niet meer kunnen doen en/of privacygevoelige gegevens verloren gaan of openbaar worden. De afgelopen jaren zetten we fors in op de beheersing van deze risico's. Denk hierbij aan jaarlijkse IT-controles kwetsbaarheid van systemen, toepassing van logging, het regelmatig opschonen van gegevens en het opvragen van assurance-rapporten bij onze belangrijkste ICT-partners.

In december 2023 hebben we het informatiebeveiligingsplan- en beleid bijgewerkt en vastgesteld. Naast de technische kant werken we ook aan de verdere bewustwording bij medewerkers.

Ook hebben we aandacht voor integriteit. Eind november hielden we de Week van de Integriteit. De teams bespraken dilemma's en casussen met elkaar. Ook hebben we in 2023 onze klokkenluidersregeling bijgewerkt en vastgesteld.

Compliance risico's

In onze sector hebben we te maken met veel en verschillende wet- en regelgeving. Het voldoen aan deze wet- en regelgeving is de norm. Op basis van vakmanschap, integriteit en gezond verstand heeft naleving een belangrijke plek in het dagelijks handelen van onze medewerkers. Met behulp van de tweede- en derdelijns controles hebben we een



systeem van toezicht en borging op naleving ervan. Dit zijn de onderwerpen waar we speciaal op letten:

- inkomenstoets;
- huursombenadering;
- wettelijke toets bij investeringsvoorstellen.

Operationele risico's

Ook hebben we onze bedrijfsprocessen beschreven en voorzien van (operationele) risico's. Voor de onderkende risico's hebben we beheersmaatregelen (key controls) opgenomen om de risico's te beperken. Daarbij hebben we gekeken naar wat mogelijk en wenselijk is.

De toetsing van de processen en werking van de beheersmaatregelen leggen we vast in het controleplan. Elk vier maanden rapporteren we de eventuele bevindingen en de opvolging ervan. In 2023 hebben we geen tekortkomingen van betekenis opgemerkt als het gaat om de interne beheersing.

ONTWIKKELINGEN RISICOMANAGEMENT EN AMBITIES 2024

In 2023 hebben we verder stappen gezet in het kader van risicomanagement:

- In de verschillende risicoanalyses hebben we naast het bruto-risico ook het netto-risico inzichtelijk gemaakt en toegevoegd in rapportages. Het toevoegen van het netto risico geeft meer inzicht in het (verwacht) effect van de beschreven beheersingsmaatregelen en het risicoprofiel dat overblijft.
- Het 'Three Lines of Defence Model' is verder gegroeid in volwassenheid. De afdeling Finance & Control doet verschillende tweedelijns controles en rapporteert daarover. Vanuit de derde lijn voert de controller interne audits uit. In 2022 zijn we hiermee gestart. In 2023 hebben we zes interne audits gedaan.

Voor 2024 zetten we de volgende initiatieven in gang:

- Het thema risicomanagement gaat integraal deel uitmaken van de viermaandelijke rapportages. Hiermee maken we het onderwerp risicomanagement zichtbaarder en geven we periodiek een totaaloverzicht van de relevante risicogebieden;
- We kijken in hoeverre we scenarioanalyses en sensitiviteitsanalyses (nog) meer kunnen inzetten voor ons risicomanagement.

EXTERN TOEZICHT

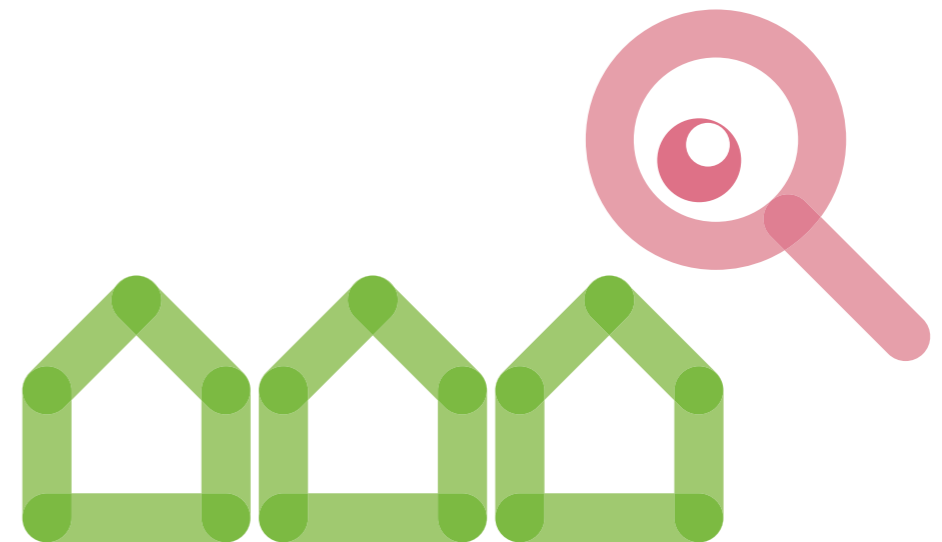
Ook vanuit extern toezicht zijn er partijen die kijken naar ons risico-profiel en onze risicobeheersing. Onderstaand vind je een korte samenvatting van hun oordelen.

Toelichting per risicocategorie:

Partij	Toelichting
Accountant	Overall beschouwt de accountant de administratieve organisatie en interne beheersing van voldoende niveau voor het doel van de jaarrekeningcontrole. De accountant heeft de effectieve werking van de interne beheersingsmaatregelen niet getoetst. In de managementletter doet de accountant een aantal aanbevelingen voor het verder verbeteren en doorontwikkelen van onze interne beheersing.
Autoriteit Woningcorporaties	In 2023 hebben we de beoordeling rechtmatigheid over verslag 2022 ontvangen. Bij deze beoordeling is de verantwoordingsinformatie over verslagjaar 2022 gebruikt (jaarrekening, dVi). In 2022 was sprake van een beperkte overschrijding van de huursom (0,07%). Deze overschrijding hebben we in verslagjaar 2023 gecompenseerd. Verder bleken er geen onrechtmatigheden.
Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	Het WSW heeft in het vierde kwartaal van 2023 de business risks beoordeeld en besproken. Het WSW ziet Woonwaarts als een stabiele corporatie met een financieel gezonde uitgangspositie. Woonwaarts behoudt een laag tot gemiddeld risicoprofiel. Het WSW benoemt een aantal aandachtspunten, die zij graag op de agenda zetten voor 2024.

GOVERNANCECODE

De Governancecode Woningcorporaties is onderdeel van het toezichtskader. De code beschrijft principes en regels voor verantwoord en transparant toezicht in de sector. Onze Raad van Commissarissen en het bestuur onderschrijven het belang van de Governancecode en volgen deze. We passen daarbij een combinatie van hard- én softcontrols toe.



1.6 Waarde en kengetallen

In onze jaarrekening vermelden we twee waarderinggrondslagen van het vastgoed: marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde. Beide waarden en onze kengetallen lichten we in deze paragraaf toe.

MARKTWAARDE

In de Woningwet staat dat een toegelaten instelling voor de jaarrekening het vastgoed in exploitatie moet waarderen op actuele waarde. Dat betekent in dit verband: de marktwaarde in verhuurde staat. Nadere uitwerking van de nieuwe Woningwet heeft geleid tot het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Het handboek geeft aan hoe de waardering van het vastgoed in exploitatie voor de jaarrekening van toegelaten instellingen moet gebeuren. In het handboek zijn twee benaderingen opgenomen: de 'basisversie' en de 'full versie'. Als Woonwaarts werken we met de full versie voor de waardering van het vastgoed in exploitatie. Elk jaar zorgt een externe taxateur (Dansen van der Vegt) voor een volledige taxatie van een derde (steeds wisselend) deel van het vastgoed. Het overige twee derde deel krijgt een markttechnische update.

Drie modellen

De marktwaarde van het bezit stellen we in drie rekenmodellen op:

1. **WON-model** - zelfstandige en onzelfstandige woningen
2. **BOG-model** - bedrijfsruimten, maatschappelijk vastgoed en zorgobjecten
3. **PP-model** - parkeerplaatsen en (fiets)bergingen

Waardering vindt verplicht plaats op basis van de DCF-methode (waarderen van toekomstige kasstromen). Bij de waarderingen in het WON- en PP-model berekenen we per marktwaarde complex een doorexploiteer- en een uitpondscenario. De marktwaarde is de hoogste waarde van deze beide scenario's. In het BOG-model waarderen we alleen een doorexpluatiescenario.

Naast het verloop van de marktwaarde op portefeuilleniveau hebben we de output op complexniveau beoordeeld. Bij ieder complex hebben we gekeken naar de belangrijkste factoren van de marktwaardeberekening. Deze hebben we afgezet tegen de gemiddelde waardeontwikkeling.

Marktwaardemodel (x € 1.000)	Marktwaarde 2023	Marktwaarde 2022	Marktwaarde 2021
WON	1.885.005	1.931.144	2.015.147
BOG-MOG-ZOG	54.975	45.134	44.676
PP	3.938	3.885	4.003
Marktwaarde	1.943.918	1.980.163	2.063.826
Verdeling marktwaarde			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.701.890	1.727.130	1.798.170
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	242.028	248.814	263.328
Totaal vastgoed in exploitatie	1.943.918	1.975.944	2.061.498
Vastgoed bestemd voor verkoop DAEB	-	2.341,4	2.328
Vastgoed bestemd voor verkoop NIET-DAEB	-	1.877,4	0
Marktwaarde	1.943.918	1.980.163	2.063.826



Ontwikkelingen op portefeuilleniveau

We geven een overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen op portefeuilleniveau:

- De gemiddelde WOZ waarde is met 18% gestegen, waardoor de gemeentelijke heffingen toenemen: **impact -11,8 miljoen.**
- Minder complexen met verkooprestricties: **impact +11,5 miljoen.**
- Aanpassing overdrachtskosten in het handboek: **impact -43,1 miljoen.**
- Wijzigingen in huurstijging van contract huur: **impact +28,0 miljoen.**
- De leegwaarde is gestegen met gemiddeld 2,9%: **impact +23,4 miljoen.**
- Stijging van instandhoudingsonderhoud: **impact -18,5 miljoen.**
- Gemiddelde stijging van de disconteringsvoet: **impact -29,2 miljoen.**

BELEIDSWAARDE

De beleidswaarde veronderstelt een indicatie te geven van de door Woonwaarts binnen haar missie, beleid en vastgoedstrategie werkelijk te realiseren netto contante waarde van de kasstromen van haar onroerende zaken in exploitatie.

Methodiek voor bepalen

De beleidswaarde bepalen we door op vier onderdelen aanpassingen (afslagen) door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening van de marktwaarde. De gezamenlijke afslagen vormen de 'maatschappelijke bestemming'.

De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige en onzelfstandige woonegelegenheden. De veronderstelling is dat de beleidswaarde van niet-woonegelegenheden en intramuraal vastgoed (ZOG) gelijk is aan de marktwaarde. Bij niet-woonegelegenheden gaat het om de volgende categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG) en parkeergelegenheden (PP).

(x € 1.000)	2023	2022	2021
DAEB vastgoed in exploitatie	1.701.890	1.727.130	1.798.170
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	242.029	248.814	263.328
Vastgoed bestemd voor verkoop DAEB	0	2.341	2.328
Vastgoed bestemd voor verkoop NIET-DAEB	0	1.877	0
Marktwaarde in verhuurde staat	1.943.919	1.980.163	2.063.826
Stap 1: Beschikbaarheid	987	35.674	81.261
Stap 2: Betaalbaarheid	-679.042	-721.922	-878.379
Stap 3: Kwaliteit (onderhoud)	-281.991	-210.453	-215.162
Stap 4: Beheer (beheerkosten)	-68.927	-78.840	-86.988
Beleidswaarde	914.946	1.004.621	964.558
Verdeling beleidswaarde:			
DAEB vastgoed in exploitatie	754.480	834.773	780.897
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	160.466	167.594	182.604
Vastgoed bestemd voor verkoop DAEB	0	1.119	1.058
Vastgoed bestemd voor verkoop NIET-DAEB	0	1.135	0
Beleidswaarde	914.946	1.004.621	964.558

Toelichting van de stappen

Bij stap 1: beschikbaarheid vervalt het uitpondscenario en is alleen het exploitatiescenario van toepassing. Dat heeft normaal gesproken een negatief effect, maar de correctie voor bijbehorende overdrachtskosten heeft zoveel impact dat een positief effect ontstaat. Dit heeft te maken met de aanpassing van het tarief van de overdrachtsbelasting.

Bij stap 2: betaalbaarheid heeft te maken met het toepassen van beleidshuren in plaats van markthuren.

Bij stap 3 en 4 vervangen we marktparameters door onze corporatienormen.

Door deze vier aanpassingen komt de beleidswaarde uit op 47% van de marktwaarde (in 2022 kwam de beleidswaarde uit op 50%).

MARKTWAARDE VERSUS BELEIDSWAARDE

De correcties op de onderdelen beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer vormen samen de maatschappelijke bestemming. Uiterlijk 2023 bedraagt deze € 1.029 miljoen (2021: € 976 miljoen). Dit waardeverschil geeft aan wat het effect is van het beleid van een woningcorporatie ten opzichte van het beleid van een commerciële belegger. Het grootste onderdeel daarvan is de betaalbaarheid van het vastgoed, dus het hanteren van sociale huurprijzen ten opzichte van markthuren.

DE FINANCIËLE SITUATIE PER BALANSDATUM

Het jaar 2023 sluiten we af met een negatief resultaat van € 66 miljoen (na belasting). Dit resultaat komt voor een groot deel door de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille

(-/- € 80 miljoen). In deze post is het financiële effect van de negatieve marktwaardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille (-/- € 58 miljoen) en de onrendabele toppen bij projecten (-/- € 22 miljoen negatief) verantwoord.

Het netto resultaat op de vastgoedportefeuille is € 32 miljoen. Dit ligt in lijn met 2022. Er zijn echter wel verschillen met 2022. De onderhoudskosten zijn op alle onderdelen hoger (reparatie-, mutatie en planmatig onderhoud): samen ongeveer € 7,8 miljoen. In 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft (-/- € 7 miljoen). De huuropbrengsten liggen in 2023 € 1,5 miljoen hoger door nieuwbouw opleveringen, huurverhoging en minder projectleegstand.

KENGETALLEN

De basisbeoordeling van de financiële positie gebeurt op basis van vijf financiële ratio's:

- **Solvabiliteit (vermogen):** dit geeft inzicht in onze vermogenspositie, waarbij rekening wordt gehouden met ons maatschappelijke beleid.
- **LTV (vermogen):** dit maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde opbrengt ten opzichte van

de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met ons maatschappelijke beleid.

- **ICR (liquiditeit):** dit maakt inzichtelijk of we op korte en middellange termijn voldoende operationele kasstromen voortbrengen om aan onze renteverplichtingen te voldoen.
- **Dekkingsratio (onderpand):** dit beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.
- **Onderpandratio:** deze ratio bepaalt of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.

Onderstaande kengetallen hebben we gebaseerd op de cijfers in de jaarrekening 2023. De solvabiliteit en LTV hebben we berekend op basis van de beleidswaarde.

Kengetal	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023
Solvabiliteit	45,3%	69,5%
LTV	54,5%	27,5%
ICR	2,01	2,74
Dekkingsratio	25,6%	18,2%
Onderpandratio	24,7%	

Vennootschapsbelasting

Jaarlijks werken we de fiscale meerjarenprognose bij. Sinds 2019 betalen we vennootschapsbelasting. Over 2023 is de vennootschapsbe-



lastig ruim € 5 miljoen. Op balansdatum bestaat nog een belastinglatentie van ruim € 1 miljoen in verband met waarderingsverschillen op het vastgoed en leningen. Aankomende jaren neemt de vennootschapsbelasting toe tot € 7 à € 8 miljoen per jaar.

Financieringsbehoefte

In 2023 losten we € 9 miljoen contractueel af op de leningenportefeuille. In dit jaar hebben we voor € 41 miljoen aan nieuwe geldleningen aangetrokken. Onze leningenportefeuille nam hierdoor in 2023 toe met € 32 miljoen naar € 455 miljoen. Door de Vestia Leningruil van eind 2021 is de waarde van de leningenportefeuille in de jaarrekening € 5 miljoen hoger (€ 460 miljoen).

BLIK OP DE TOEKOMST

Begroting 2024-2028

We presenteerden in 2023 een begroting met daarin op hoofdlijnen de volgende zaken onder invloed van ons portefeuillebeleid:

- per saldo gemiddeld 129 woningen groei per jaar in 2024-2028;
- renovatie gekoppeld aan duurzaamheidsinvesteringen;
- aanpak 300 woningen met E, F, G labels in 3 jaar;
- energie-investeringen die leiden tot een gemiddeld A label in 2030;
- asbest gesaneerd in 2028;
- brandveiligheid extra begroot voor € 1,7 miljoen voor maatregelen die nodig zijn in 2024;
- conservatief inrekenen van huurverhogingen (loonindex minus 0,5%) in overeenstemming met de nationale prestatieafspraken. We rekenen beperkte huurharmonisatie in (ongeveer 0,50% per jaar);
- inrekening onderhoudslasten volgens onderhoudsbehoefte en kwaliteitsbeleid van ons bezit voor 2024. De jaren daarna is het gemiddelde jaarbedrag aan onderhoud gebaseerd op de benchmark 2021 met een opslag van 10%.

De conclusie is dat we op korte termijn in staat zijn om onze plannen uit te voeren met behoud van goede kengetallen. In de begroting 2024 en de meerjarenbegroting hebben we rekening gehouden met de nationale prestatieafspraken. In de begroting hebben we grote bedragen opgenomen voor verduurzamen (aardgasvrij maken) van onze woningen.

De Autoriteit Wonen benadrukt het belang van realiseerbare plannen in de begroting. Om deze te halen begroten we de aankomende drie jaar projecten die in de uitvoerings- of haalbaarheidsfase zitten. Vanaf 2027 nemen we voor de nieuwbouwambitie aantallen per jaar op die financieel haalbaar zijn.

Bereiken van financiële grenzen

We bereiken de financiële grenzen in 2030 als wij onze beleidsuitgangspunten, zoals vastgesteld bij aanvang van het begrotingsproces, hanteren in de begroting voor de aankomende 10 jaar. De gematigde verhoging van de huren dekt de kosten- en rentestijging niet, zoals in de Nationale Prestatie Afspraken in 2022 is afgesproken. De enorme opgave op de woningmarkt en de maatschappelijke problemen in de wijken vragen om meer capaciteit van medewerkers op verschillende vakgebieden.

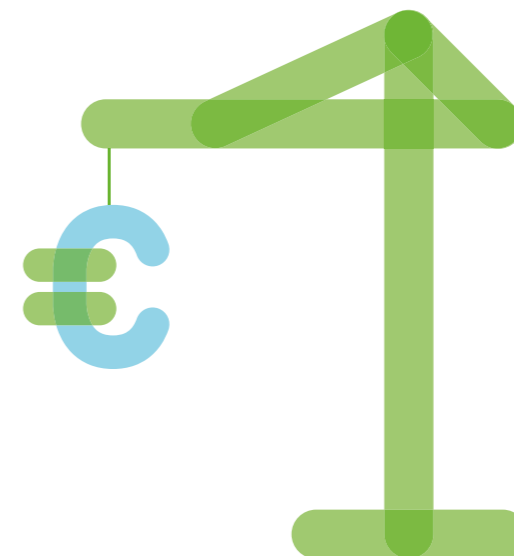
We hebben een duurzaam businessmodel opgesteld als sturingsinstrument om in ieder geval 10 jaar lang financieel gezond te zijn. Dit betekent dat we minstens voor die periode binnen de normen van onze externe toezichthouders blijven. Om hieraan te kunnen voldoen hebben we concessies moeten doen aan onze oorspronkelijke beleidsuitgangspunten. Dit gaat ten koste van betaalbaarheid en beschikbaarheid (ongeveer 250 woningen minder nieuwe woningen in 10 jaar). De Loan-to-Value (DAEB) komt nu uit op 83,9% eind 2033. We blijven dit met vaste regelmaat monitoren. Want als het past binnen onze financiële kaders willen we nog steeds onze oorspronkelijke ambities invullen. We willen immers maximaal bijdragen, maar wél verantwoord. Zoals het er nu uit ziet, lijkt die totale opgave te complex.

Hoop op passende maatregelen

Zonder hulp van nieuwe wetgeving en financiële kaders voor woningcorporaties kunnen we niet voldoen aan de afspraken in de Nationale Prestatie Afspraken en Woondeal 2.0. We hopen dat een nieuw kabinet begrijpt dat het huidige businessmodel van woningcorporaties op langere termijn financieel niet houdbaar is en dat het met passende maatregelen komt. Denk aan het afschaffen van de ATAD en VPB-plicht of aan meer en hogere subsidies om de verduurzamingsmaatregelen te stimuleren.

Liquiditeitspositie in 2024 en verder

In de begroting 2024 zijn we uitgegaan van een financieringsbehoefte van € 57 miljoen. Dit bedrag past binnen het borgingsplafond van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. In de begroting 2023 is de rentedekkingsgraad voor DAEB rond de norm van 1,9.





1.7 Onze samenwerkingen

Ook in 2023 werkten we veel samen met belanghebbenden en maatschappelijke partners. In de wijken, en aan het bereiken van gedeelde doelen. Van gemeenten en collega-corporaties tot onze bewoners: in deze paragraaf maak je kennis met onze stakeholders en partners.

MET GEMEENTEN

We werken goed samen met de gemeenten in ons werkgebied. Onze directeur-bestuurder heeft regelmatig bestuurlijk overleg met de betrokken wethouders. Dit overleg gaat over verschillende volkshuisvestelijke thema's en specifieke projecten. Ook praten de directeur-bestuurder en de wethouders met elkaar over lokale opgaves en de voortgang van de prestatieafspraken.

Beuningen

De prestatieafspraken voor 2024 zijn eind 2023 getekend. Een aandachtspunt blijft het beschikbaar zijn van genoeg (ontwikkel)moge-

lijkheden om onze groeiopgave in de gemeente waar te maken. We blijven daarom zoeken naar aanvullende mogelijkheden, samen met de gemeente. Overige aandachtspunten zijn energiearmoede, de huisvesting van statushouders, de ontwikkeling van een gemeentelijke visie op wonen en zorg in 2024 en ons verkoopbeleid. Deze thema's onderzoeken we het komend jaar samen verder.

Druten

Met de gemeente Druten maakten we afspraken over de bouw van bijna 300 woningen tot 2030. Samen kijken we ook naar het realiseren van flexwoningen voor mensen die snel een woning nodig hebben. Ook willen we in 2024 de doorstroming samen oppakken. Verder hebben we aandacht voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Nijmegen

In Nijmegen hebben de corporaties, de lokale huurdersorganisaties en de gemeente prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2021-2025. De gemeente werkt aan een nieuwe woonvisie, een woonzorgvisie, een omgevingsvisie en een nieuwe warmtevisie. Om niet op

deze visietrajecten vooruit te lopen, hebben we de afspraken in 2023 nog niet bijgewerkt. Alleen de nieuwbouwcijfers zijn bijgewerkt op basis van de biedingen.

MET BEWONERS

Huurdersorganisaties

In 2023 hebben we als Woonwaarts vier keer overlegd met alle huurdersorganisaties samen. De agenda van deze overleggen stelden we steeds samen met de huurdersorganisaties op. Een greep uit de besproken punten: leeftijds-labelen van woningen, visitatie, nieuwbouwen en renovatieprojecten, klachtenprocedure, huurverhoging en bezwaren en de nieuwe Huisvestingsverordening. Ook stemden we 'het bod' dat Woonwaarts op de woonvisie doet en de prestatieafspraken met de huurdersorganisaties af. Daarnaast voerden we meerdere lokale overleggen met de aparte huurdersorganisaties

De contacten met HBD, HBN en HOG verlopen goed. Nadat de HBB zichzelf begin 2023 heeft opgeheven, startten we voor de gemeenten Druten en Beuningen met het oprichten van een gezamenlijke huurdersvertegenwoordiging. De Woonbond begeleidt dit traject. Na het opheffen van de HBD eind 2023, willen we dat de huurders in Beuningen en Druten goed vertegenwoordigd zijn. De HOG heeft zich per 1 januari 2024 opgeheven doordat zij geen nieuwe bestuurders kon vinden.

Eigen kracht en maatwerk



Bewonerscommissies

Naast huurderorganisaties op lokaal niveau, hebben we ook bewonerscommissies. Die hebben inspraak over hun gebouw of buurt. De woonconsulenten en wijkbeheerders van onze wijkteams zijn de contactpersonen voor de bewonerscommissies. Op de agenda van de commissies staan onderwerpen als het geplande onderhoud en de meerjarenplanning, schoonmaak en tuinonderhoud van de gebouwen, isolatie van de woningen, de afrekening van de servicekosten, financiën en de jaarbijdrage voor het nieuwe jaar. In 2023 organiseerden we zoals elk jaar een bewonerscommissiedag. Daarmee houden we iedereen op de hoogte van belangrijke ontwikkelingen en bieden we ruimte voor ontmoeting.

Waardering voor initiatieven

In 2022 begonnen we met het mogelijk maken van activiteitencommissies en initiatieven voor het leefbaar(der) maken van de wijk. Bewoners hebben steeds minder zin om in een bewonerscommissie te gaan, omdat dit ook verplichtingen met zich meebrengt. In 2023 ontwikkelden we de activiteitencommissies en leefbaarheidsinitiatieven verder. We hebben hiermee veel goede ervaringen opgedaan. We waarderen acties voor een leefbare en prettige wijk en steunen die graag.

Verbeterplannen na bewonersavonden

Eind 2022 organiseerden we samen met de Raad van Commissarissen vier bewonersavonden. De inbreng vanuit de bewoners verwerkten we in verbeterplannen. Die gaan over persoonlijk contact en herkenbaarheid, communicatie bij onderhoud en renovatie, een gebruiksvriendelijke website, woonplezier en aandacht voor de stijgende energieprijzen.

In 2023 leidde de uitvoering van deze verbeterplannen onder andere tot:

- verbeteringen in herkenbaarheid van de hekdoeken;
- meer gebruik van filmmateriaal in onze communicatie;
- het instellen van teamleiders om meer herkenbaar en nabij te zijn;
- verbeterde enquêtes bij onderhoud;
- het meegeven van materiaal aan onze vakmensen waarmee zij makkelijk kleine reparaties en aanpassingen doen;
- het verminderen van de wachttijden voor zonnepanelen.

Nieuwe website

Het maken van een nieuwe website is één van de acties die meer tijd nodig heeft en nog loopt. Ook in 2024 werken we verder aan de verbeterpunten uit de bewonersavonden.

MET COLLEGA-CORPORATIES

Platform Nijmeegse Woningcorporaties

Met de andere Nijmeegse corporaties werken we samen in het Platform Nijmeegse Woningcorporaties. We vergaderen acht keer per jaar. De bestuurders hebben twee keer per jaar een heidag. Op vooral strategisch niveau voeren we met elkaar het gesprek over verschillende volks-

huisvestelijke thema's en maatschappelijke ontwikkeling. De afgelopen jaren is hierdoor een prettige samenwerking ontstaan.

In 2023 kwamen we als platform elke maand samen voor overleg, onder meer over de volgende thema's:

- NDW21;
- ontwikkeling Kanaalzone;
- energiearmoede;
- opvang vluchtelingen Oekraïne;
- Warmtenet Dukenburg.

Ook waren we in 2023 bij verschillende bijeenkomsten met raadsleden en wethouders, waaronder bezoeken aan verschillende projecten.

Woonkr8

Met negentien andere corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen zitten we in het samenwerkingsverband Woonkr8. Woonkr8 kent een dagelijks bestuur met een voorzitterschap dat wisselt onder de deelnemers. Binnen Woonkr8 pakken we regionale vraagstukken en opgaves op. Dit doen we in groepen die per thema van samenstelling verschillen. Het doel is: verbinden, snelheid maken en samen meer bereiken. Thema's waar we als Woonwaarts actief bij betrokken zijn, zijn:

- duurzaamheid;
- woonruimteverdeling;
- arbeidsmobiliteit;
- wonen en zorg;
- verschillende versnellingstafels in het kader van de woondeal.

MET MAATSCHAPPELIJKE PARTNERS

Vroegsignalering schulden

Samen met de Nijmeegse woningcorporaties doen we mee aan 'Vroegsignalering schulden'. Ook Vitens, de zorgverzekeraars, Vattenfall en de gemeente Nijmegen doen mee. We vinden het belangrijk dat bewoners snel hulp krijgen zodat zij niet in (grotere) geldproblemen komen. Ook de gemeenten Beuningen en Druten doen mee.

Geldfit en de Nederlandse Schuldhulproute

Sinds 2023 werken we samen met Geldfit en de Nederlandse Schuldhulproute. Zij zijn bereikbaar voor bewoners met geldzorgen of vragen over geld. Geldfit en de Nederlandse Schuldhulproute zorgen ervoor dat bewoners weten waar zij terecht kunnen voor verdere hulp en advies.

IN LIDMAATSCHAPPEN EN NETWERKEN

Moderne Devotie

In Moderne Devotie werken Nijmeegse woon- en zorgorganisaties samen. In 2023 waren er vier bijeenkomsten. Binnen dit verband werken we samen aan leefbare wijken waar iedereen erbij hoort en de hulp krijgt die hij nodig heeft.

Bouwkamer

Een aantal medewerkers doet vanuit Woonwaarts mee aan de Bouwkamer Nijmegen. Dit is een netwerk met bouwers en opdrachtgevers in de regio.



Aedes

We zijn lid van Aedes. Dit is de koepelorganisatie die opkomt voor de belangen van de woningcorporaties in Nederland. Dit lidmaatschap brengt onder andere de verplichting met zich mee om de Governancecode te volgen en toe te passen. Ook wisselen onze medewerkers via het netwerk van Aedes kennis uit.

Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Vitaliteit: samen in beweging

In 2019 tekenden we met vijftig andere bedrijven het lokaal preventie-akkoord 'Wij zijn groen, gezond en in beweging Nijmegen'. Samen willen we van Nijmegen een gezonde stad maken. Als werkgever jagen we dit aan bij onze medewerkers. 'Wij zijn groen, gezond en in beweging Nijmegen' organiseert programma's over bijvoorbeeld de rookvrije generatie, gezonde voeding, voldoende beweging, aanvaardbaar alcoholgebruik, mentale fitheid en vitaliteit op het werk.

Platform 31

We doen mee aan het partnernetwerk van Platform31. Dit kennisinstituut organiseert kennissessies en doet onderzoek naar volkshuisvestelijke thema's. Ook verzorgde Platform 31 in 2023 de studiedag voor onze Raad van Commissarissen.



« We planten een zaadje en blijven investeren in contact »



CHANTAL JOOSTEN en RUTHSELLA ADROUN

Woonwaarts en Gemeente Beuningen

In gemeenten Beuningen, Druten en Nijmegen werken we samen in Vroegsignalering. We willen voorkomen dat een kleine schuld groter wordt. Sociaal consulent Chantal Joosten (Woonwaarts) en Consulent Sociaal Team Ruthsella Adroun (Gemeente Beuningen) vertellen over hun samenwerking.

Ruthsella: 'We werken sinds 2020 samen met Woonwaarts, zorgverzekeraars, energie- en waterleveranciers en particuliere verhuurders. We willen voorkomen dat voor inwoners een kleine schuld groter wordt en dat mensen geldzorgen krijgen.'

Chantal: 'Elke maand kijk ik of er mensen zijn die de huur van die maand nog niet betaald hebben. Via een applicatie krijgt Ruthsella een signaal van de betalingsachterstand. Zij bezoekt mensen die bij drie partijen een betalingsachterstand hebben. Hoe eerder je erbij bent, hoe beter natuurlijk. Het is niet verplicht om de hulp te accepteren.'

Ruthsella: 'We gaan ook altijd op bezoek als iemand een hogere schuld heeft bij één partij. Of bij jongeren tot 23 jaar die een betalingsachterstand hebben bij één of meerdere partijen. Als er niemand thuis is, laten we een flyer achter. Gelukkig nemen mensen dan vaak ook zelf contact op. Om bijvoorbeeld een regeling af te spreken die beter haalbaar is.'

Chantal: 'Soms willen mensen het zelf oplossen, uit schaamte. Laatst schrok iemand zelfs toen ik belde. Maar hij was uiteindelijk toch blij met mijn hulp. Daar doen we het voor. We hebben korte lijntjes met de gemeente en we willen hetzelfde: hulp bieden zodat mensen het daarna weer zelf kunnen. Een mooi voorbeeld van maatwerk.'

Ruthsella: 'Gelukkig zien we ook mensen die blij zijn met onze hulp. En steeds meer mensen weten dat we er zijn als ze ons nodig hebben. We planten echt een zaadje. We blijven investeren in het contact met mensen.'



2

Thuis in de buurt

Volkshuisvestelijk verslag 2023

Pagina 45 van 84

[Terug naar inhoud](#)



2.1 Onze bewoners

In deze paragraaf lees je wie onze bewoners zijn. Aan wie wijzen we onze woningen toe? En hoe zorgen we ervoor dat onze woningen voor hen beschikbaar en betaalbaar zijn én blijven?

TOEWIJZEN

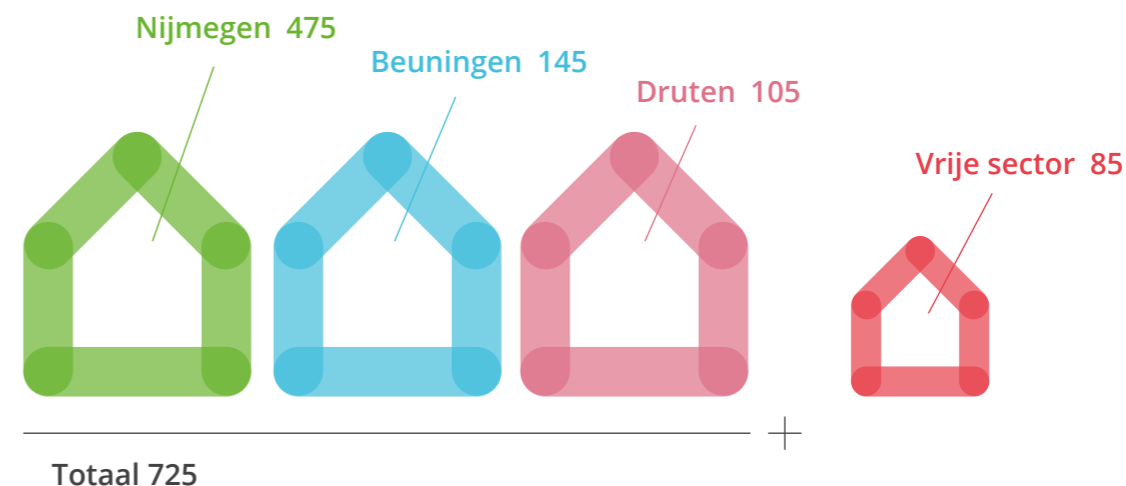
Wij wijzen onze woningen zoveel mogelijk passend toe, zoals dit staat in de Woningwet. Dat betekent dat we aan onze bewoners woningen verhuren die passen bij hun inkomen en bij hoe hun huishouden is samengesteld.

In 2023 hebben we alle nieuwe verhuringen op een na passend toegewezen aan mensen met recht op huurtoeslag. Afgerond hebben we 100% van de woningen passend toegewezen, waar de wet minimaal 95% voorschrijft. Verder verhuurden we 97,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen aan mensen met een primair inkomen. De wet vereist hier 92,5%.

Toewijzing van de vrije ruimte van 7,5%

Ook in 2023 moesten we 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 44.035 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 48.625. Corporaties mogen 7,5% van de nieuwe verhuringen boven deze inkomensgrenzen toewijzen. Wij wezen in totaal 18 woningen toe aan bewoners met een inkomen boven de genoemde grenzen. Dit is 2,5% van het aantal verhuringen.

Sociale verhuringen



Wanneer maken we gebruik van de vrije ruimte? Bijvoorbeeld wanneer we vooraf weten dat het inkomen gaat dalen en dan wél past bij de huur. Of wanneer een verhuizing helpt bij het oplossen van andere problemen. Ook gebruiken we de vrije ruimte om ouderen die in een grote eengezinswoning wonen te laten doorstromen naar een kleiner appartement.

STIMULEREN VAN DOORSTROMING

We stimuleren een goede doorstroming. Als voorbeeld: de bouw van een starterswoning biedt onderdak aan één huishouden, terwijl we met strategische nieuwbouw en maatwerk tot wel vier huishouden kunnen onderbrengen.



RESULTATEN VERHUISCOACH

Nijmegen: 137 gesprekken 42 verhuizingen

Beuningen: 33 gesprekken 15 verhuizingen

Druten: 8 gesprekken 4 verhuizingen

Rol van de verhuiscoach

Om ons hierbij te helpen, zijn er verhuiscoaches. Er is een verhuiscoach vanuit de provincie Gelderland en we hebben ook een eigen verhuiscoach. De verhuiscoaches werken samen en helpen bewoners bij het verhuizen van een ruime naar een kleinere, beter passende sociale huurwoning. Ook vormen ze hierin de schakel tussen de bewoner(s) en de corporaties. Zo leidt één verhuizing weer tot drie of vier andere verhuizingen.

Voor alle levensfasen

Wij gaan voor sociaal duurzame buurten en dorpen waar bewoners in verschillende fasen van hun leven zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit noemen we ook wel levensloopgeschikt. Eind 2023 hebben we als

Entree-regio een nieuwe huisvestingsverordening gemaakt. Daarmee kunnen we woningen weer aan bepaalde leeftijdsgroepen verhuren. Dit helpt bij een goede mix van bewoners in de wijk.

Van Groot naar Beter

Regionaal spraken we af om woningen die geschikt zijn voor ouderen met voorrang aan hen te kunnen verhuren. Dit legden we vast in het verdeelsysteem van Entree. Met als naam: 'van Groot naar Beter'. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moeten de ouderen een grote woning achterlaten. Hiermee komen er meer verhuizingen.

In Nijmegen leidde deze gezamenlijke aanpak in 2023 tot 42 verhuizingen (uit 137 gesprekken), in Beuningen tot 15 verhuizingen (uit 33 gesprekken) en in Druten tot 4 verhuizingen (uit 8 gesprekken). Goed om te weten: de keten aan verhuizingen die hierdoor op gang is gekomen, is nog veel groter!

Knelpunt: woning wel geschikt, gebouw (nog) niet

We zien knelpunten bij levensloopgeschiktheid, zoals het verschil tussen de eigen woning en het algemene woongebouw. Een voorbeeld: we hebben veel woningen die levensloopgeschikt zijn, maar waar in het gebouw geen scootmobiel mag staan omdat dit brandgevaarlijk is. De eigen woning of berging is vaak te klein om de scootmobiel neer te zetten. Hierover blijven we in gesprek met de gemeenten.

Met voorrang verkopen

Daarnaast gingen we verder met ons beleid om woningen met voorrang te verkopen aan bewoners die een sociale huurwoning achterlaten in de woningmarktregio.

Voor mensen in woningnood

Urgentieaanvragen van mensen in woningnood komen uit de hele Entree-regio. In Nijmegen verdelen we urgentieaanvragen over alle corporaties. In 2023 behandelden we 94 aanvragen. Dat is mét een overloop van dossiers uit 2022 en zonder de dossiers die we in 2024 in behandeling nemen. We stuurden 88 aanvragen door naar de urgentiecommissie. Die commissie kende in totaal 63 urgenties toe. De belangrijkste reden voor mensen om urgentie aan te vragen is een verbroken relatie. In 2023 was dit zo in 43% van de gevallen.

Vergeleken met 2022 waren er minder urgentieaanvragen. Per woningcorporatie komen de aanvragen voor urgentie op een centrale plek binnen. Ook werken de medewerkers die deze aanvragen per corporatie behandelen met elkaar samen. Daarmee is de kwaliteit van de aanvragen omhoog gegaan. We verhuurden in 2023 55 woningen aan mensen met een urgentie.

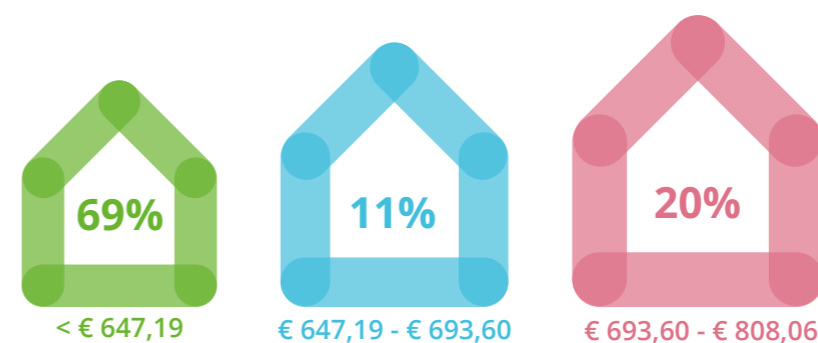
BESCHIKBAAR EN BETAALBAAR

Van de nieuwe sociale verhuringen in 2023 hebben we 69% (499 huurcontracten) verhuurd met een huurprijs tot de 1^e aftoppingsgrens (€ 647,19). 11% (81 huurcontracten) hebben we verhuurd met een huurprijs tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens (€ 693,60). En 20% (145 huurcontracten) hebben we verhuurd met een huurprijs tussen de 2^e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€ 808,06).

Aanpak woonfraude

Omdat de woningmarkt krap is en blijft, willen we de woonruimte die we hebben goed gebruiken. Daarom hebben we ook in 2023 woon-

Beschikbaarheid betaalbare woningen



fraude aangepakt. Bij woonfraude kun je denken aan illegale onderhuur, prostitutie en drugshandel. In totaal trokken we 48 meldingen van woonfraude na. Als gevolg daarvan kwamen 9 huurwoningen vrij. In 30 gevallen hebben we de woonfraude anders kunnen oplossen. 9 meldingen bleken onterecht.

We zien dat er een daling is in het aantal woningen dat we vrij krijgen door te controleren op woonfraude. In 2023 lag dit aantal ook weer lager dan in 2022. Dat komt voor een deel door regelgeving zoals de privacywet AVG, maar ook door de schaarste op de woningmarkt. Kantonrechters nemen de belangen van huurders steeds nadrukkelijker mee in hun afwegingen.

Liever samen problemen oplossen

Daarbij is het goed om te weten dat we er ook niet op uit zijn om huurcontracten op te zeggen. Dat doen we alleen bij ernstige woonfraude. Wat we vooral willen, is het samen met de bewoner oplossen van de problemen. Daar slagen we gelukkig vaak in.



Woonlasten en huurachterstand

De totale huurachterstand is weer gedaald ten opzichte van vorig jaar, ondanks de alsmear stijgende woonlasten. De daling is vooral zichtbaar in de totale achterstand van vertrokken bewoners. De achterstand van zittende bewoners nam iets toe.

Betalingsregelingen

Aan het einde van 2023 hadden we voor ongeveer € 185.000 openstaan aan betalingsregelingen. Dit zijn regelingen die we treffen met bewoners die de huurachterstand wel willen betalen, maar niet het geld hebben om dat in een keer te doen. Het grootste deel (€ 125.000) van deze regelingen hebben we getroffen met huidige bewoners. We hebben in 2023 € 73.218 afgeboekt als 'oninbaar' (geld dat we niet kunnen innen).

Vonnis tot ontbinding en ontruiming

In 2023 hebben we 6 woningen ontruimd op basis van een vonnis over huurachterstand. In alle gevallen was er meer aan de hand dan alleen een huurachterstand, zoals overlast, fraude of bewoners die zijn vertrokken zonder dat wij weten waarheen. In 14 gevallen hadden we een vonnis tot ontruiming, maar lukte het om afspraken te maken met de bewoners. Daardoor hoefden we in die gevallen niet te ontruimen.

Huurachterstanden voorkomen

We merken dat steeds meer bewoners moeite hebben om rond te komen. Ook lijken er meer bewoners te zijn die hun woning niet of weinig verwarmen. Dat geeft problemen met vocht en schimmel. We blijven ons inzetten om bewoners geen huurachterstanden te laten krijgen. Daarom nemen we snel contact op met bewoners als dat nodig is. We verwijzen bewoners door en spreken een betalingsregeling af. Soms verhogen we de huur niet. Dat noemen we huurbevrozing. We kijken per situatie wat de beste aanpak is, en werken daarin ook samen met partners.

VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN

We verhuren onze sociale huurwoningen via Entree. Daarop zijn uitzonderingen: woningen die vanuit een zorginstelling op naam van de cliënt komen en woningen die we direct toewijzen, bijvoorbeeld aan mensen met een verblijfsvergunning (statushouders). In 2023 zagen we de vraag naar woningen voor bijzondere doelgroepen verder toenemen.

Mensen met een verblijfsvergunning

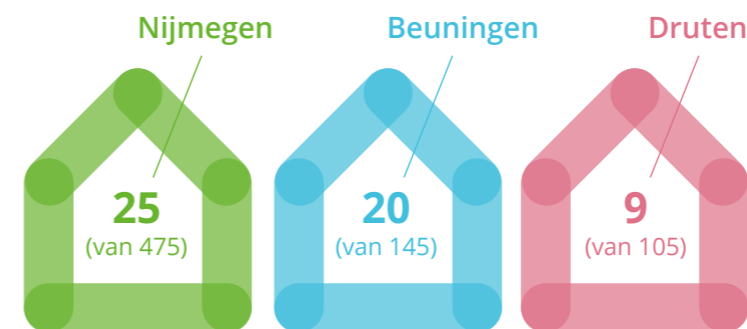
We hebben de taak om mensen met een verblijfsvergunning een woning te bieden. Deze taakstelling was ook in 2023 hoog. We verhuurden 54 woningen aan mensen met een verblijfsvergunning. Verdeeld over Beuningen (20), Druten (9) en Nijmegen (25).

Taakstellingen gemeenten

Ook de gemeenten hebben hierin een taakstelling, waaraan wij bijdragen. Beuningen en Nijmegen haalden hun taakstelling in 2023 niet, Druten wel. Niet-gehaalde taakstellingen gaan mee naar het volgende jaar. In Nijmegen zorgde vertraging van het nieuwbouwproject NDW21 ervoor dat 53 mensen in dat jaar *nét* geen woning kregen. We verwachten dat een groot deel van deze achterstand in 2024 snel is ingelopen.

De achterstanden komen vaak niet door te weinig woningen, maar door het ontbreken van de koppeling van de personen vanuit het COA aan de gemeenten die hen moeten huisvesten. In enkele gevallen zijn de gezinnen zo groot dat er geen geschikte woningen zijn.

Verhuringen aan statushouders



Totaal 54 (7,5%)

Wat is de beste oplossing?

Naast het aanbieden van woningen zetten we ons ook op andere manieren in voor mensen met een verblijfsvergunning. Daarbij kijken we welke oplossing het beste is. Zo verlagen we bijvoorbeeld de huur als deze niet past bij het inkomen. Of we passen de woning aan door extra kamers te maken. Zo maakten we in een aanbouw een slaapkamer en een badkamer. In 2023 maakten we afspraken met de gemeenten over het delen van deze kosten. We dragen ieder de helft van de kosten.

Voor mensen die hulp krijgen of begeleid wonen

Ook in 2023 hebben we gezorgd voor woningen voor mensen die meer aandacht, zorg of begeleiding nodig hebben. Dit deden we via zorginstellingen en instellingen voor begeleid wonen. We regelen dit samen met gemeenten en corporaties in het Rijk van Nijmegen, namelijk



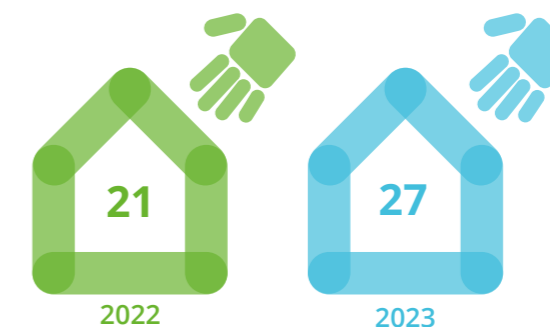
via de werkgroep bijzondere bemiddeling. Daarnaast hebben we als Woonwaarts zelfstandig individuele woningen en (nieuwbouw)gebouwen verhuurd aan zorgpartijen.

De overheid wil extramuralisering. Dat betekent dat mensen die fysiek of mentaal kwetsbaarder zijn zoveel mogelijk buiten de muren van de instelling wonen. We zien dan ook meer bewoners in onze wijken die onze aandacht nodig hebben. Om de problemen in samenhang op te lossen, werken we steeds meer samen met partijen zoals de gemeenten, politie en zorgbemiddelaars.

Stijging bijzondere bemiddeling

Het toewijzen van woningen aan mensen die meer aandacht, zorg of begeleiding nodig hebben zorgt ervoor dat we minder woningen beschikbaar hebben om op de gebruikelijke manier te verhuren. Zo zien we een stijging van het aantal woningen dat we via de werkgroep bijzondere bemiddeling verhuurden. In 2022 waren dat er 21, in 2023 27.

Bijzondere bemiddeling



Dubbele vergrijzing

Ook zien we dat er 'dubbele vergrijzing' is. Dit betekent dat binnen de groep van 65-plussers het deel 80-plussers toeneemt. Dit leidt tot te weinig passende woningen voor ouderen op (korte) termijn. Aan de St. Agnetenweg in Nijmegen leverden we in 2023 een woonzorghuis op. De Waalboog huurt dit huis. Er wonen 45 mensen die 24-uurs zorg nodig hebben. Hiermee dragen we rechtstreeks bij aan meer woningen voor deze groep.



HERMAN KERSTEN

bewoner

Herman Kersten verhuisde met Van Groot naar Beter van een grote eengezinswoning naar een kleinere woning. Hierdoor kan hij langer zelfstandig wonen. En zijn woning komt vrij voor een gezin. De verhuiscoach van Woonwaarts hielp Herman met het zoeken naar een passende woning.

'Ik woon hier nu twee weken en het begint te bevallen. Ik ben nog wel aan het opruimen. Over een paar weken heb ik alles op z'n plek. De slaapkamer en de douche beneden zijn echt heel fijn. En ik ben blij met de kleine voortuin.

Ik had niet eerder willen verhuizen. Ik heb lang nagedacht om kleiner te wonen. Dat ging echt niet plotseling. Maar ik zag om me heen zoveel mensen op zoek naar een woning. Door mijn verhuizing had iemand anders weer kans op een mooie woning. De verhuiscoach zorgde dat het nodige papierwerk aan het rollen ging. Zij is bij mij op bezoek geweest toen mijn dochter ook hier was en heeft me alles uitgelegd.

Ik heb één andere woning bekeken, maar die had geen verdieping. Ik heb hier boven nog een slaapkamer en een berging. En hoe meer woningen ik zie, hoe moeilijker het wordt. Ik wilde snel beslissen. Deze woning kende ik al een beetje van vroeger. Ik heb hier vroeger maaltijden rondgebracht.

Maar ik twijfelde wel een beetje hoor. Het was toch een vreemde woning en een vreemde buurt. Ik heb nu al wel wat contact met de buren. We zeggen elkaar goede dag en amen. Ik wil eerst nog wat opruimen, dan nodig ik ze uit voor een kopje koffie.'

« Ik wil eerst nog wat opruimen, dan nodig ik de buren uit. »



2.2 Onze woningen

Hoe zag onze vastgoedportefeuille in 2023 eruit? En hoe werkten we aan het onderhoud van onze woningen? Daarvan geven we je in deze paragraaf een overzicht.

ONDERHOUD EN CONDITIE

In 2023 werkten we voor bijna € 16 miljoen aan planmatig onderhoud van onze woningen. Daarbij werkten we aan de buitenkant van de woningen en aan de binnenkant van de woningen, bijvoorbeeld het renoveren van keukens, badkamer en toilet. Dit sloot aan op de conditiesturing en meerjarenplanning voor het onderhoud. Bijna al het werk dat we gepland hadden, voerden we in 2023 ook echt uit.

Contractonderhoud

We werkten in 2023 ook voor ruim € 2,8 miljoen aan (doorlopend) contractonderhoud. Daarbij kun je denken aan het onderhoud aan liften, cv-installaties, ventilatiesystemen, brandmeldinstallaties, beveiligingsinstallaties en riolering.

Brandveiligheid verbeteren

Ook verbeterden we in 2023 de brandveiligheid van onze gestapelde woningen. Dit is onderdeel van een meerjarenproject. In totaal investeerden we in het afgelopen jaar ruim € 1 miljoen in brandveiligheid.

Samen werken aan onderhoud

Voor onderhoud van de buitenkant van onze woningen werken we in een keten samen. We verdeelden onze woningen over vijf partijen.



In 2020 zijn we begonnen met het inventariseren van onze woningen om onderhoudsscenario's te maken voor de lange termijn. In 2023 werkten we hier samen aan verder. Ook selecteerden we in 2021 partijen voor het onderhoud van de binnenkant van onze woningen. Ook hierbij verdeelden we onze woningen over vijf partijen. In 2023 maakten we afspraken over de samenwerking met deze partijen. Deze afspraken legden we vast in raamovereenkomsten. Met als inzet het nog doeltreffender maken van de samenwerking.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een van onze speerpunten. [In het eerste deel van dit jaarverslag lees je daar meer over.](#)

Asbestsanering

We gaven in 2023 ruim € 1,2 miljoen uit aan het inventariseren en saneren van asbest. Zo zorgen we ervoor dat er straks in al onze woningen geen asbest meer is. Het saneren van asbest stond op de planning. Ook deden we aan asbestsanering als er bij werkzaamheden sprake bleek van asbest. Voor een deel waren dit werkzaamheden die plaatsvonden na aanpassingen aan de woning door bewoners. Het verwijderen van asbest levert vaak extra kosten op, bijvoorbeeld voor inspectie, analyse en onderzoek.

Onderhoudskosten per gemeente in €

(exclusief toegerekende organisatiekosten)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beuningen	6.039.273	433.118	6.472.391
Druten	4.116.916	674.041	4.790.957
Nijmegen	16.501.237	1.512.545	18.013.782
Totaal	26.657.425	2.619.704	29.277.128

ONZE PORTEFEUILLE: OMVANG EN SAMENSTELLING

Op 31 december 2023 telde onze portefeuille 12.012 verhuureenheden (vhe's):

- 10.903 zelfstandige huurwoningen;
- 67 onzelfstandige huurwoningen met gedeelde voorzieningen;
- 439 intramurale zorgwoningen;
- 603 niet-woningen zoals garages, maatschappelijk vastgoed en andere vastgoedobjecten.

In de tabellen op de volgende pagina zie je het aantal en type verhuureenheden per gemeente. We maken onderscheid tussen onze DAEB- en niet-DAEB portefeuilles.

Ontwikkeling per gemeente

Op 31 december 2023 hadden we 11.409 huurwoningen in onze portefeuille. Dit is het totaal van onze zelfstandige, onzelfstandige en zorgwoningen. Per saldo groeide onze portefeuille in 2023 met 120 huurwoningen. In 2022 kromp onze portefeuille nog met 7 huurwoningen. De toename van het aantal huurwoningen komt omdat we in het afgelopen jaar veel meer woningen bouwden dan we verkochten.

Beuningen

In de gemeente Beuningen steeg het aantal huurwoningen met 11.

Druten

In de gemeente Druten bleef het aantal huurwoningen gelijk.

Nijmegen

Veruit het grootste deel van de groei realiseerden we in de gemeente Nijmegen (+109).

Het aantal onzelfstandige woningen bleef in 2023 in alle gemeenten vrijwel gelijk (per saldo -1). Het aantal zelfstandige huurwoningen nam per saldo met 76 woningen toe, het aantal zorgwoningen met 45.

Verhuureenheden per gemeente	Nijmegen	Beuningen	Druten	Totaal
DAEB (gereguleerd, sociaal vastgoed)				
Zelfstandige huurwoningen	6.065	2.225	1.604	9.894
Onzelfstandige huurwoningen	53	0	14	67
Intramurale zorgeenheden	348	36	55	439
Niet-woningen	257	3	3	263
Totaal	6.723	2.264	1.676	10.663
Niet-DAEB (commercieel vastgoed)				
Zelfstandige huurwoningen	625	232	152	1.009
Onzelfstandige huurwoningen	0	0	0	0
Intramurale zorgeenheden	0	0	0	0
Niet-woningen	316	5	19	340
Totaal	941	237	171	1.349
Totaal DAEB en Niet-DAEB				
Zelfstandige huurwoningen	6.690	2.457	1.756	10.903
Onzelfstandige huurwoningen	53	0	14	67
Intramurale zorgeenheden	348	36	55	439
Niet-woningen	573	8	22	603
Totaal	7.664	2.501	1.847	12.012

Samenstelling naar de verschillende huursegmenten per gemeente

Van de 10.903 zelfstandige huurwoningen vallen 1.749 woningen (16%) in het goedkope huursegment (huur \leq € 452,20), 6.760 woningen (62%) in het huursegment betaalbaar 1 (huur $>$ € 452,20 en \leq € 647,19), 658 woningen (6%) in betaalbaar 2 (huur $>$ € 647,19 en \leq € 693,60), 1.115 woningen (10%) in het huursegment duur sociaal (huur $>$ € 693,60 en \leq € 808,06) en 621 woningen (6%) in het middeldure huursegment (huur $>$ € 808,06 tot ca € 1.100).

	Nijmegen	Beuningen	Druten	Totaal
Goedkoop (\leq 452,20)	1.345	241	163	1.749
Betaalbaar 1 ($>$ 452,20 \leq 647,19)	3.940	1.599	1.221	6.760
Betaalbaar 2 ($>$ 647,19 \leq 693,60)	360	165	133	658
Duur sociaal ($>$ 693,60 \leq 808,06)	660	293	162	1.115
Middelduur ($>$ 808,06)	385	159	77	621
Totaal	6.690	2.457	1.756	10.903

Samenstelling zelfstandige huurwoningen naar woningtypen per gemeente

Van de 10.903 zelfstandige huurwoningen zijn 5.668 (52%) grondgebonden eengezinswoningen, 1.621 (15%) galerijwoningen, 3.129 (29%) portiekwoningen en 457 (4%) maisonnettewoningen. 28 woningen zijn van een ander type, zoals focuswoningen en rugzakwoningen.

Het aantal grondgebonden eengezinswoningen nam in 2023 met 13 woningen af. Er kwamen 89 galerijwoningen bij. Het aantal portiekwoningen, maisonnettewoningen en andere woningtypen bleef gelijk.

	Nijmegen	Beuningen	Druten	Totaal
Eengezinswoning	2.844	1.580	1.244	5.668
Galerijwoning	1.017	361	243	1.621
Portiekwoning	2.388	516	225	3.129
Maisonnettewoning	413	0	44	457
Overige woningtypen	28	0	0	28
Totaal	6.690	2.457	1.756	10.903

Nieuwbouw

Bij nieuwbouwprojecten letten we er goed op dat onze woningen verschillend zijn in type en in huurklasse. Daarmee sluiten we aan op onze portefeuillestrategie. In 2023 leverden we 141 woningen op.

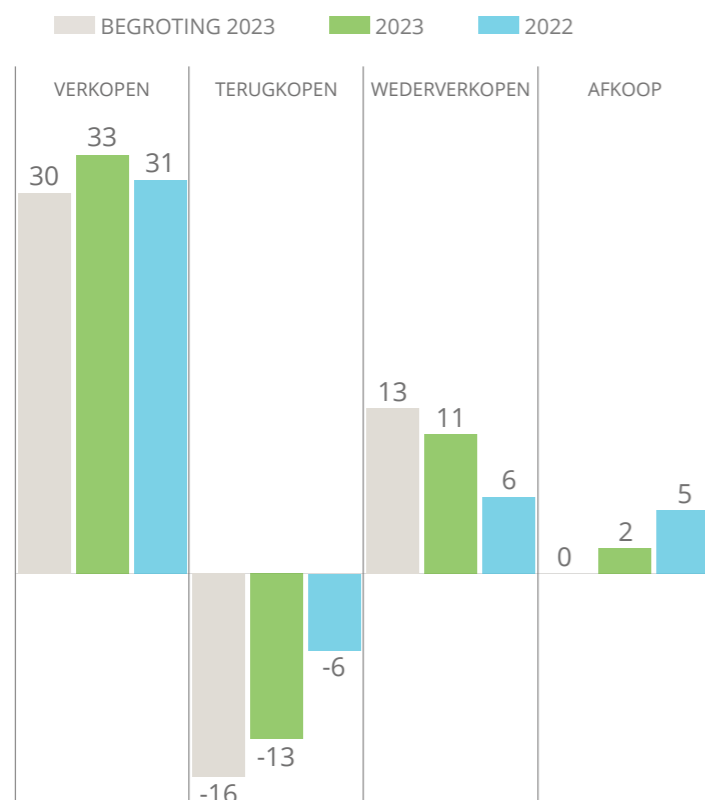
VERKOPEN IN 2023

In 2023 verkochten we 33 woningen. Dat zijn er iets meer dan begroot. De gemiddelde verkoopopbrengst was iets lager dan we vooraf berekenden. De verklaring hiervoor is dat er in 2023 een lichte daling van de waardering was. Ook verkochten we meer kleinere woningen, zoals appartementen en woningen in de dorpen. We kregen bijna geen overbiedingen. Dit kwam doordat er meer verkocht werd met 'koopvoorrang' en voorrang aan middeninkomens tegen een vaste prijs.

23 van de 33 verkochte woningen waren een sociale huurwoning. We verkochten 12 woningen met koopvoorrang aan bewoners van Portaal, SSH&, Talis of aan een eigen bewoner. We verkochten 24 woningen aan mensen met een middeninkomen tot € 61.148 bruto per jaar.

We kochten in 2023 13 woningen terug vanuit de Slimmer Kopen-regeling. Deze verkochten we allemaal weer door. De gemiddelde verkoopprijs viel hoger uit dan begroot. Dit komt door het type woningen (niet-DAEB) en de locatie ervan in populaire wijken in Nijmegen. Er werd slechts twee keer gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de Slimmer Kopen-regeling af te kopen.

Woningverkoop



33 woningen verkocht
(waarvan 23 sociale huurwoningen)

12 sociale huurwoningen kwamen vrij
(door verkoop met Koopvoorrang)

A portrait of Jorik Soer, a man with dark hair, a beard, and glasses, wearing a white shirt and a brown plaid jacket. He is standing outdoors with a blurred green background.

« We gaan voor slimme en betaalbare oplossingen. »



JORIK SOER
manager Wonen

Een tekort aan woningen en steeds meer mensen die een woning nodig hebben: dat is de realiteit waar ook Woonwaarts mee te maken heeft. Manager Wonen Jorik Soer vertelt hoe Woonwaarts de doorstroom verbetert en zich inzet voor passend wonen.

'De vraag om mensen te huisvesten die extra aandacht, zorg of begeleiding nodig hebben neemt toe. Ook is er een woningtekort. Je kunt een woning maar één keer verhuren. Hoe kunnen we betaalbare en passende woningen bieden aan iedereen voor wie wij er zijn? Die vraag houdt ons steeds bezig.

In 2023 pasten we in Beuningen de 'woningverdubbelaar' toe. We sloopten een grote hoekwoning en plaatsten er drie kleinere appartementen voor terug. Daarmee maakten we plek in de wijk voor ouderen en starters. Ook dát vinden we belangrijk: dat er een mix van bewoners is. Zo werken we aan sociaal duurzame wijken.

Een ander voorbeeld is Van Groot naar Beter. We stimuleren ouderen die in een eengezinswoning wonen te verhuizen naar een kleinere woning die beter past bij hun levensfase. Daarbij kun je denken aan een woning die goed geïsoleerd en makkelijk te onderhouden is, maar bijvoorbeeld ook aan meer ontmoetingsplekken dichtbij. De woning die vrij komt, kunnen we passend verhuren aan een gezin.

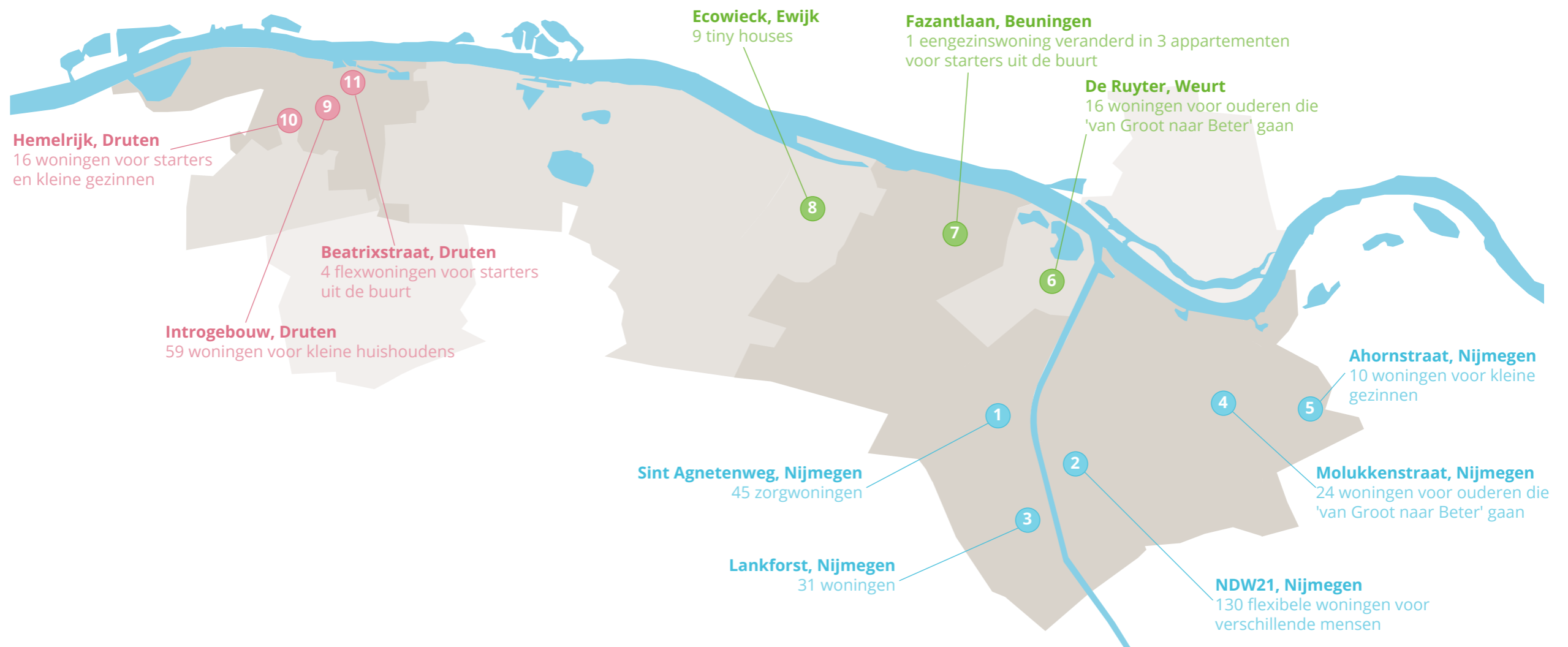
We zoeken altijd naar slimme oplossingen. Eén verhuizing kan vier tot vijf andere verhuizingen opleveren. Onze opdracht is ingewikkeld en we krijgen er steeds meer rollen bij, bijvoorbeeld als aanjager van duurzaamheid. Dat maakt het ook uitdagend. Iedereen wil fijn wonen. Wat is er mooier dan daar aan bijdragen?'

2.3 Ons werk (in uitvoering)

In [het eerste deel van dit jaarverslag](#) heb je al kunnen lezen welke grote projecten we in 2023 per gemeente in realisatie hadden. Deze staan op onderstaande kaart. In deze paragraaf vind je daarnaast

een overzicht van de projecten waar we bezig zijn met herstructurering, ontwikkeling of onderzoek.

Projecten in realisatie



HERSTRUCTURERING, SLOOP EN VERKOOP

Nijmegen

Project Hengstdal fase 3

Aan de Ahornstraat sloopten we drie eengezinswoningen en tien duplexwoningen. Op dezelfde plek komen tien nieuwe eengezinswoningen. In 2022 troffen we hiervoor de voorbereidingen. De bouw begon in 2023. We sloten een turn-key-overeenkomst met KlokGroep. In maart 2024 zijn de woningen klaar.

Lankforst

In 2022 zijn we begonnen met project Lankforst. Dit bestaat uit:

- groot onderhoud van 72 maisonnettes;
- renovatie van 24 maisonnettes;
- sloop van 24 maisonnettes en nieuwbouw van 31 appartementen.

Aansluitend pakt de gemeente Nijmegen de openbare ruimte aan. We verwachten dat de nieuwbouw in het tweede kwartaal van 2024 klaar is voor verhuur.

IN ONDERZOEK OF ONTWIKKELING

Het is belangrijk dat we genoeg goede en passende projecten in onderzoek of ontwikkeling hebben. Zo blijven we werken aan onze portefeuille en onze maatschappelijke opgave. Hieronder vind je een overzicht van lopende projecten waarover in ieder geval een besluit over de haalbaarheid is genomen. De andere projecten hebben we nog in onderzoek.





Beuningen

Hoge Woerd in Ewijk

De ontwikkeling van Hoge Woerd in Ewijk heeft een tijd stilgelegen doordat de gemeente de grondexploitatie niet sluitend kreeg. Eind 2021 was dat wel het geval. Beuningen heeft inmiddels een plan gemaakt voor 150 grondgebonden woningen tussen Beuningen en Ewijk. Van de 150 woningen zijn er minimaal 41 tot maximaal 46 bestemd voor sociale verhuur. De gemeente heeft het hele plan met een tender in de markt gezet die in december 2023 is gepubliceerd.

Druten

't Erf

We ontwikkelden met de architecten van opZoom een bouwplan voor 49 appartementen op de locatie 't Erf in Druten-West. Adviesbureau Pouderoyen Tonnaer maakte het conceptbestemmingsplan en de ruimtelijke inpassing. Met de gemeente maakten we afspraken over de parkeernorm en de afvoer van regenwater. Ook sloten we de realisatieovereenkomst. In juni 2023 keurden we een aangepast haalbaarheidsbesluit goed. In december 2023 startte de gemeente de bestemmingsplanprocedure op, en zijn we begonnen met het opstellen van de uitvraag voor de bouwteamselectie.

Terrein Balles (Ruijterstraat)

We nemen turn-key 40 levensloopgeschikte appartementen af. In 2023 is het investeringsbesluit genomen. In 2024 start de bouw.

Portier

Dit is een initiatief van KlokGroep. Als Woonwaarts brengen we een grondlocatie aan de Klokkenslagstraat in. We nemen turn-key 44

levensloopgeschikte appartementen af. In 2023 is het investeringsbesluit genomen. In 2024 start de bouw.

Nijmegen

Vlierestraat

We maken 36 zorgappartementen aan de Vlierestraat voor mensen die 24-uurs zorg en ondersteuning nodig hebben omdat ze dementie hebben. We verhuren de woningen aan OBG (hoofdhuurder). Dit doen we met een zakelijk huurcontract voor 15 jaar met het recht op onderverhuur op basis van VPT. OBG sluit vervolgens met de bewoners een huurcontract en een zorgleveringscontract.

Neerbosch-Oost

In Neerbosch-Oost onderzoeken we vervangende nieuwbouw van 168 maisonnettes. We informeerden de bewoners over de plannen voor het slopen van de woningen. Voor de nieuwbouw werken we een plan uit samen met de gemeente en collega-corporatie Talis. Doel is om op dezelfde plek zoveel mogelijk woningen terug te bouwen.

Ook willen we de wijk sociaal en fysiek prettiger leefbaar maken. De bewoners staan voor het grootste deel positief tegenover de plannen. Vooral omdat we hen in een vroeg stadium betrekken. In 2024 voeren we individuele gesprekken met de bewoners.

Waalkwartier (Waalfront)

In blok 2 nemen we volgens het huidige plan 101 woningen turn-key af van Lingotto/BPD. Naast 60 zelfstandige huurwoningen (appartementen) verhuren we 41 zorgwoningen aan de RIBW. Naast de zorg- en huurwoningen komen er in blok 2 volgens het huidige plan ook 12



vrije sectorwoningen (koop of huur) die BPD/Lingotto ontwikkelt. De verdeling van de 60 zelfstandige huurwoningen is als volgt: er komen woningen van ongeveer 50m² (betaalbaar I), ongeveer 60m² (betaalbaar II) en ongeveer 70m² (duur sociaal).

Wollewei

In de wijk Malvert verhuurt ZZG zorggroep 24 appartementen met een intramuraal huurcontract. Zelfstandig wonende, dementerende ouderen hebben per zes appartementen een woonruimte voor dagbesteding en samen eten. ZZG zorggroep gaf aan dat het huidige aantal medewerkers voor zes bewoners financieel niet meer rendabel is. Daarom vroeg de zorggroep ons om per woongroep uit te breiden. In 2023 is het haalbaarheidsbesluit vastgesteld. We selecteren een partner via een bouwteamselectie. Ook werken we de plannen verder uit, tot en met de aanvraag van de omgevingsvergunning. De aanvraag van de omgevingsvergunning is in december 2023 gedaan.

MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Irenestraat in Druten

In 2019 kochten we deze locatie van ZZG zorggroep. De gemeente wees de eerste stedenbouwkundige opzet in een principeverzoek af. In 2023 onderzochten we of we het ontwerp kunnen aanpassen en verder uitwerken binnen een conceptbouw. We selecteerden Trebbe als aannemer. Verder hebben we de bouwlocatie volledig ingemeten, met de beplanting erbij. Ook lieten we de 'quicksan flora en fauna' doen. Tot onze plannen voor sociale huurappartementen rond zijn, verhuren we het pand aan de Voedselbank Druten en De Driestroom.



« We hebben samen snel een prettige en leefbare buurt gemaakt. »



MARIEKE BOS

projectmanager

In het afgelopen jaar werkten we in verschillende projecten met 'conceptueel bouwen'. Wat houdt dit in? Projectmanager bij Woonwaarts Marieke Bos licht dit toe met NDW21 als voorbeeld.

'Conceptueel bouwen betekent dat je werkt met een standaardproduct. Een soort kant-en-klare woningen dus. Ze zijn uitgewerkt en in sommige gevallen al klaargemaakt in de fabriek. Vaak kun je op details en op de afwerking van de gevel nog eigen keuzes maken. Woningen zien er daarvoor niet allemaal hetzelfde uit.

In 2023 hebben we voor het project NDW21 in Nijmegen modulaire woningunits gebruikt. Je kunt zo'n unit vergelijken met een legoblokje. Met één of twee blokjes maak je een kleinere of een grotere woning. Dit project doen we samen met Portaal, SSH&, Talis en de gemeente. Het doel was om een prettige en leefbare buurt te maken voor mensen die snel een woning nodig hebben.

In korte tijd zetten we met elkaar bijna 500 conceptuele en flexibele woningen neer. Een architect dacht mee over de uitstraling. Daarin konden we keuzes maken. We wilden de gevels speels maken, met afwisseling in kleur. Dat vind ik goed gelukt. Het draagt bij aan een fijne woonomgeving.

Conceptueel bouwen levert in principe snel nieuwe woningen op. Dat past bij de behoefte in de maatschappij. Als Woonwaarts staan we óók voor kwaliteit. In de projecten waar we conceptueel bouwen zien we daarom wel een spanning. Want hoe meer je afwijkt van de standaard, hoe meer tijd en geld conceptueel bouwen kost. De ervaring die we opdoen, zie ik als waardevolle lessen voor komende projecten.'



2.4 Onze wijken

Wij geloven dat je thuis voelen in je buurt het verschil maakt. Als mensen zich goed voelen, halen ze het beste uit zichzelf en uit anderen. We zetten ons daarom in voor de leefbaarheid van onze wijken, nu en in de toekomst. Dit doen we samen met bewoners, gemeenten en maatschappelijke partners.

ELKAAR ONTMOETEN

We ontmoeten onze bewoners graag, en stimuleren de ontmoeting tussen bewoners onderling. We ondersteunen initiatieven hiervoor. Zo zorgen we voor gemeenschappelijke ontmoetingsruimten in de wijk. Ook organiseren of ondersteunen we ontmoetingsmomenten, waarbij bewoners samen een kopje koffie drinken of een soepje eten.

Investeren in een fijne wijk

We dragen bij aan bewoners- en activiteitencommissies en aanpassingen aan de omgeving. Ook investeren we in onze medewerkers die in de wijk aanwezig zijn. De formatie voor medewerkers die zich helemaal bezighouden met leefbaarheid steeg in 2023 met ruim 3 fte.

Burendag met taart

We sluiten elk jaar aan op de landelijke Burendagen. Het aantal burenen dat daaraan meedoet, zien we voorzichtig groeien. Bewoners die iets organiseren op Burendag, krijgen van ons taart voor alle deelnemers!

Neerbosch PrOost

We zijn trots op Neerbosch PrOost: voor 70 van onze bewoners uit deze wijk organiseerden we in 2023 een gratis kerstdiner. We kochten de boodschappen bij een kleine ondernemer uit de buurt. Onze medewerkers kookten een heerlijke maaltijd voor de bewoners, met hulp van Bindkracht10, de Weggeefwinkel, de wijkagent, Milder Party-service, de Coöp en het wijkcentrum.

Steeds meer samen

We werken samen met bewoners, gemeenten en maatschappelijke partners aan een prettige wijk waarin mensen zich thuis voelen. Het aantal partners waarmee we hierin samen optrekken, groeit nog steeds. Daardoor krijgen we ook steeds meer slagkracht, bijvoorbeeld als het gaat om het opknappen van tuinen van bewoners die dat zelf niet (helemaal) kunnen. Ook hebben we in al onze gemeenten contact met de buurtteams en leveren we een bijdrage aan de buurtbemiddeling.

Voorbeeld: NDW21

Het project NDW21 in Nijmegen is een mooi voorbeeld van hoe we samen met bewoners en partners werken aan een prettig leefbare buurt. Een buurt die steeds verandert en in beweging is. Naast de flexwoningen komen er werkruimtes en ateliers voor creatieve ondernemers. Ook komt er veel groen in de buitenruimte. Hiermee maken we een levendige en groene woon- en werkplek, waar bewoners elkaar makkelijk ontmoeten. Een gezamenlijke buurtbeheerder is ons gezicht in de wijk. Deze beheerder biedt een vast punt voor de bewoners, en zorgt voor de verbinding tussen de bewoners en de corporaties.

GELIJKE KANSEN EN GOEDE SPREIDING

In 2023 zijn we begonnen aan een nieuw streefhurenbeleid. Met dit beleid stimuleren we gelijke kansen en een betere spreiding van de verschillende bewoners in de wijken. Met als doel een betere leefbaarheid en sociaal duurzame wijken. Dit beleid ronden we in 2024 af, samen met onze huurdersorganisaties.

KOSTEN LEEFBAARHEID

Hieronder zie je de uitgaven voor leefbaarheid per gemeente. We maakten een splitsing tussen out of pocket kosten (€ 687.857) en toerekening van organisatiekosten (€ 1.267.007). De out of pocket kosten zijn kosten voor woonmaatschappelijk werk (bijvoorbeeld bijdrage Buurtbemiddeling), voor de aanleg en het onderhoud van straten en wegen, en voor een veilige en schone buurt. De out of pocket kosten zijn in 2023 hoger dan in 2022 en ook iets hoger dan begroot (€ 675.000). Dit komt onder meer door de toename van kwetsbaarheid van onze buurten. Dit betekent dat we meer willen investeren in wijken waar het prettig wonen is.

Leefbaarheidsuitgaven per gemeente in €

	Beuningen	Druten	Nijmegen	Totaal
Leefbaarheidsuitgaven	43.177	157.936	486.745	687.857
Overige leefbaarheidsbijdragen (personeel)	275.452	203.818	787.737	1.267.007
Totaal	318.629	361.753	1.274.482	1.954.864

Buurtfonds

Met het Buurtfonds helpen we bewoners die een goed idee hebben voor hun woongebouw, straat of buurt. Zo maakten we in 2023 16 initiatieven van bewoners mee mogelijk voor een bedrag van in totaal € 6.594. Voorbeelden van initiatieven zijn de aanschaf van een partytent of klaptafels. Ook wilden bewoners nieuwe planten voor een gemeenschappelijke daktuin, die ze samen onderhouden.



MELDINGEN OVERLAST



Totaal 191

MELDINGEN LEEFBAARHEID



Totaal 61

WIJK- EN BUURTBEHEER

In 2023 registreerden we bijna 61 leefbaarheids- en 191 overlastmeldingen. Dat is een lichte toename (10) ten opzichte van het jaar ervoor. De herkomst van de meldingen zijn vergelijkbaar met voorgaande jaren. Uit Nijmegen komen (absoluut én relatief) de meeste meldingen (> 70%).

Aan het aantal meldingen is niet af te lezen in welke mate de melding terecht of onterecht is. Dat blijft subjectief.

Heldere procesafspraken

We sloten opnieuw een samenwerkingsovereenkomst met buurtbemiddeling. Ook maakten we intern heldere afspraken over ieders rol in het overlastproces. In eerste instantie is het aan de bewoners zelf om er iets aan te doen, eventueel met hulp van buurtbemiddeling. Wij komen in actie wanneer dit niet helpt, of wanneer meer dan twee huishoudens betrokken zijn. Zo zetten we onze middelen doelmatig in. Dit zorgt er wel voor dat we niet altijd weten hoe een melding is afgerond.

**PAUL GEURTS van WOONWAARTS &
HENNIE JOOSTEN van BINDKRACHT10**

Wonen gaat over méér dan steen alleen. Bij de renovatie in Lankforst in Nijmegen werkte Woonwaarts samen met verschillende partners, waaronder Bindkracht10. Wijkregisseur Paul Geurts (Woonwaarts) en projectleider Hennie Joosten (Bindkracht10) vertellen over de 'sociale renovatie'.*

Paul: 'In Lankforst startten we in 2021 met de renovatie van 120 maisonnettes. Het ging toen niet goed met de buurt. Daarom grepen we dit moment aan om de buurt niet alleen technisch, maar ook sociaal op te knappen. Daarbij hadden we een buurt voor ogen waarin bewoners elkaar weer groeten en zich verbonden voelen.'

Hennie: 'De renovatie was een natuurlijk moment voor onze opbouwwerkers en de woonconsulenten om met de bewoners in gesprek te gaan. Naast de meer praktische zaken, konden we vragen hoe het met de bewoners ging. Hadden ze zorgen, waar liepen ze tegenaan? En ook: wat wilden zij zelf met de buurt?'

Paul: 'Als Woonwaarts investeren we bewust in sociale samenhang en leefbaarheid. We werken daarbij samen met de bewoners zelf, en met partners zoals Bindkracht10. We hebben gezorgd voor plekken waar buurtgenoten makkelijk met elkaar in contact komen, bijvoorbeeld een ontmoetingsruimte en een locatie voor kleine ondernemers. Ook houden we rekening met een goede samenstelling in de buurt.'

Hennie: 'We sluiten aan op de eigen kracht van bewoners. Wat zijn je talenten, waar wil je aan meedoen? Zo zijn er in Lankforst activiteiten ontstaan als een koffie-uurtje, een wandelgroep en een groengroep die meedenkt over de herinrichting van de buitenruimte. We merken dat dit nieuwe energie geeft. De buurt leeft weer.'

*Het project in Lankforst heeft model gestaan voor de door de HAN uitgeschreven methodiek 'Meer dan steen alleen'. Deze is bedoeld voor corporaties die aan de slag willen met een technische én sociale renovatie, en voor welzijnsorganisaties die integraal willen werken aan sociale interventies.



« Een koffie-uurtje, een wandelclub, een groengroep: de buurt leeft weer. »





2.5 Onze gemeenten

In deze paragraaf lees je hoe we per gemeente werken aan de prestatieafspraken en het behalen van onze doelen.

PRESTATIEGEBIEDEN

Beschikbaarheid

In 2023 werkten we in Beuningen, Druten en Nijmegen aan beschikbaarheid en kwaliteit van woningen. We zorgden voor meer kansen voor starters en doorstromers, onder meer door aandacht te hebben voor levensloopgeschikt wonen. In [ons bestuursverslag](#) geven we een overzicht van de projecten die we in 2023 in per gemeente realiseerden. Liever in één oogopslag? [In dit deel van het jaarverslag vind je een visueel overzicht van de projecten in realisatie, en ook een overzicht van projecten die in voorbereiding zijn.](#)

Betaalbaarheid

In 2023 verhoogden we de huren afhankelijk van het inkomen. Hierdoor konden we de huren van sociale woningen met een passend inkomen met niet meer dan 1,8% verhogen. We verlaagden de huren van bewoners met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum tot € 575,-. We willen in alle gemeenten minimaal 80% van onze woningen in het betaalbare deel houden (in 2023 maximaal € 693,60). We werken met gemeenten samen om in een heel vroeg stadium te voorkomen dat huurachterstanden groter worden.

Duurzaamheid

Ook zetten we ons in voor het verduurzamen van onze woningen in de drie gemeenten en onderzochten we verschillende mogelijkheden. [We informeerden je daar eerder in dit jaarverslag over.](#)

Wonen en zorg

In 2023 leverden we in de Nijmeegse wijk Lindenholt het woonzorggebouw Agnetenhof op. Hiermee dragen we bij aan zorg in de wijk. Daarnaast huisvesten we specifieke doelgroepen, zoals uitstromers uit de zorg, mensen die met spoed woonruimte nodig hebben en statushouders. We werken hiervoor samen met de gemeenten en onze partners in zorg en welzijn.

PRESTATIEAFSPRAKEN

Beuningen

De prestatieafspraken voor 2024 tekenden we eind 2023. Doordat er geen lokale huurdersorganisatie was, zijn de prestatieafspraken dit keer tot stand gekomen tussen ons en de gemeente alleen. De beschikbaarheid van voldoende (ontwikkel)mogelijkheden om onze groeiopgave in Beuningen te realiseren blijft een aandachtspunt, ondanks een wezenlijke verhoging van onze plancapaciteit in de dorpen Winsen (120 sociale huurwoningen) en Ewijk (90 sociale huurwoningen). Overige aandachtspunten zijn energiearmoede, de huisvesting van statushouders, het stimuleren van de doorstroming door inzet van een doorstroomcoach, de ontwikkeling van een gemeentelijke visie op wonen en zorg in 2024 en ons verkoopbeleid.

Druten

In de gemeente Druten hebben we het afgelopen jaar grote stappen gezet in het verhogen van de woningbouwcapaciteit. Verschillende zachte initiatieven hebben geleid tot concrete woningbouwprojecten, waarmee we onze groeiambitie in deze gemeente tot 2030 kunnen realiseren. Hiermee komt ook een einde aan een periode zonder nieuwbouwtoevoegingen in Druten. De woningbouwprojecten liggen voor het grootste deel in de hoofdkern van Druten, maar ook in de dorpskernen Afferden en Puiflijk. Ook hebben we aandacht voor de huisvestingsmogelijkheden voor spoedzoekers en de huisvesting van mensen met een verblijfsvergunning (verhoogde taakstelling).

Nijmegen

In Nijmegen hebben de woningcorporaties, de lokale huurdersorganisaties en de gemeente in 2020 meerjarige prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2021-2025. Deze afspraken hoefden we in 2023 niet bij te werken. Alleen de nieuwbouwcijfers zijn op basis van de biedingen bijgewerkt. Het komende jaar actualiseren we met elkaar de samenwerkingsagenda. Dit gebeurt op basis van de nationale prestatieafspraken, de regionale woondeal 2.0 en een nieuw woningbehoefteonderzoek. De prestatiegebieden beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en wonen en zorg krijgen een update.



Gefeliciteerd
met je
nieuwe (t)huis!

woonwaarts



Betrokken en betrouwbaar

Verslag Raad van Commissarissen

Pagina 70 van 84

[Terug naar inhoud](#)



In dit laatste deel van het jaarverslag is het woord aan onze Raad van Commissarissen. Hoe heeft de raad in 2023 aan zijn taken gewerkt? Je leest meer over de invulling van de verschillende rollen van de raad: van toezichthouder en werkgever tot gedreven ambassadeur. We sluiten af met een persoonlijk woord van onze voorzitter Helma Janssen Duighuizen.

3.1 Speerpunten in 2023

Benoeming directeur-bestuurder

Esther Lamers ging per 31 december 2022 weg als directeur-bestuurder van Woonwaarts. Als Raad van Commissarissen zijn we 2023 ingegaan met Antoine Pekel als nieuwe directeur-bestuurder. Hij was daarvoor manager Wonen bij Woonwaarts. We hadden Antoine eerder al gevraagd als interim-bestuurder. Na een intensieve wervings- en selectieprocedure bleek Antoine ook de beste kandidaat voor het definitief vervullen van de vacature. Per 20 februari 2023 hebben we hem benoemd als directeur-bestuurder. We kijken terug op een heel prettige samenwerking met Antoine in dit eerste jaar in zijn nieuwe rol.

Eerste visitatie Woonwaarts

In het voorjaar van 2023 was de eerste visitatie van de fusiecorporatie Woonwaarts. Als raad zijn we blij met het herkenbare beeld dat uit deze visitatie komt. Het eindrapport laat goed zien waar Woonwaarts als corporatie al staat. Ook geeft het aan waar de corporatie nog in kan groeien. Verder blijkt dat de fusie tussen Standvast Wonen en De Gemeenschap heel erg goed is verlopen. En ook dat de fusie inderdaad een positieve bijdrage aan de volkshuisvesting levert, zoals het doel was.

Fusie als goed en nodig proces

Visitatiebureau Cognitum sprak met een groot aantal stakeholders, medewerkers en bewoners van Woonwaarts. Ook bezocht het bureau verschillende projecten, waaronder Lankforst en NDW21 in Nijmegen en de Smederij in Beuningen. Uit de visitatie blijkt dat onze stakeholders ons zien als betrokken en betrouwbaar. We hebben dit deel van het jaarverslag daarom zo genoemd. Ook blijkt dat alle stakeholders en ook de medewerkers van Woonwaarts de fusie zien als een intensief maar goed en nodig proces.

Communicatie met bewoners

Het grootste aandachtspunt dat uit de visitatie naar voren komt, is de communicatie met bewoners. Dit signaal vingen we ook op tijdens de bewonersavonden aan het eind van 2022. Het is dan ook van groot belang dat de organisatie zich hierop blijft ontwikkelen.

Het visitatierapport is gepubliceerd kort na de deadline van de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland. Dit kwam door een planningsfout binnen de organisatie.

Veranderingen huurdersorganisaties

In de tweede helft van 2023 waren er veranderingen bij de huurdersbelangenorganisaties. De Huurdersorganisatie De Gemeenschap hief zichzelf aan het einde van 2023 op. HuurdersBelangenNijmegen blijft voor de stad Nijmegen de enige huurdersorganisatie. Voor de huurders in Beuningen en Druten is er vanaf 2024 ook één gezamenlijke huurdersorganisatie. Die wordt nieuw opgericht.

Complimenten voor inzet NDW21

Aan het einde van 2023 leverde Woonwaarts de eerste 50 flexwoningen op aan de Nieuwe Dukenburgseweg in Nijmegen als onderdeel van het project NDW21. Het bouwen van flexwoningen gaat snel. Dit kan daarmee een deel van het nijpende woningtekort oplossen. NDW21 is een samenwerkingsverband van de vier Nijmeegse woningcorporaties, de gemeente en welzijnsorganisaties.

Project buiten de gebaande paden

Met veel én nieuwe uitdagingen is NDW21 een project dat zich buiten de gebaande paden begeeft. We geven graag een compliment aan de medewerkers en de bestuurder van Woonwaarts. Met hun tomeloze inzet en enorme doorzettingsvermogen hebben zij dit project op gang gehouden!



3.2 Samenstelling van de raad

In 2023 zaten er vijf leden in de Raad van Commissarissen, de voorzitter meegeteld. Aan het eind van het jaar hebben we volgens het rooster van aftreden afscheid genomen van Gertjan van den Brink. Peter Sampers volgt hem op. We hebben Peter per 2 januari 2024 benoemd als lid van de Raad van Commissarissen.

Werving en selectie

Omdat de zittingstermijn van Gertjan van den Brink afliep per 31 december 2023 zijn we op tijd begonnen met het werven van een vervanger. Ook omdat we graag werken met een 'fade in-fade out'-constructie. In zo'n constructie zitten tijdelijk het oude lid en de beoogd vervanger samen in de raad. We hebben de selectieprocedure halverwege af moeten breken vanwege onverenigbaarheden. Daarna startten we de werving opnieuw op. Daardoor is Peter Sampers later aangetrokken dan we eerst voor ogen hadden. Dit heeft overigens geen negatieve invloed gehad op ons werk.

Nieuwe commissaris in 2024

Eind 2023 zijn we ook begonnen met het werven van een nieuwe commissaris omdat de termijn van Nanda de Wilde in 2024 eindigt. Daarbij hebben we besloten om voorlopig af te zien van een Raad van Commissarissen-trainee voor 2024. Dit vanwege de wisselingen die er al zijn. We vinden een goede start en inwerkperiode van de nieuwe commissarissen erg belangrijk en willen hen als zittende commissarissen goed begeleiden.

Actueel functieprofiel

We bekijken regelmatig of het functieprofiel van de commissarissen nog actueel is. Dit gebeurt in ieder geval ook bij elke vacature. Waar nodig passen we het functieprofiel aan op basis van actuele ontwikkelingen en behoeften. Bij het (her)benoemen en werven van kandidaten treedt de Selectie- en remuneratiecommissie namens ons op. Deze commissie deelt zijn verslagen met de hele raad.

Honorering

De beloning van de Raad van Commissarissen voor de geleverde prestaties bestaat uit een jaarlijkse vergoeding. Die is gebaseerd op de Wet Normering Topinkomens. De leden krijgen verder hun reiskosten vergoed op basis van de kilometers die zij echt maken. De vergoedingen vind je in het volgende overzicht van de samenstelling van de raad.

Samenstelling Raad van Commissarissen, met rooster van aftreden



Voorzitter

Mevrouw mr. W.B.E.P. (Helma) Janssen Duighuizen

Herbenoemd op 17-03-2021

Aftredend op 16-03-2025

Herkiesbaar Nee

Selectie- en remuneratiecommissie Lid Onafhankelijk* Ja

Vergoeding in 2023 € 17.212,-

Behaalde PE punten 7

Geboortejaar 1961

Woonplaats Nijmegen

Burgerlijke staat Gehuwd

Opleiding Nederlands Recht

Radboud Universiteit Nijmegen

Beroep Algemeen Directeur

Nevenfuncties

- Lid RvT Stichting primair Onderwijs Groesbeek
- Lid comité van aanbeveling Stichting Kinderhulp Bodghaya



Vicevoorzitter

De heer drs. W.L.J.P. (Wim) Vonk

Herbenoemd op 01-09-2022

Aftredend op 31-08-2026

Herkiesbaar Nee

Huurderscommissaris Ja

Selectie- en remuneratiecommissie Voorzitter Onafhankelijk* Ja

Vergoeding in 2023 € 12.910,-

Behaalde PE punten 14

Geboortejaar 1955

Woonplaats Beuningen

Burgerlijke staat Gehuwd

Opleiding Doctoraal Gezondheidswetenschappen, diff. Beleid & Beheer Maastricht

Beroep Interimmanager/-bestuurder/managementconsultant

Nevenfuncties

- Lid Raad van Toezicht Zorggroep Zinzia
- Directeur Koninklijke Visio



Lid

De heer G.J. (Gertjan) van Den Brink RA

Herbenoemd op 01-01-2020

Aftredend op 31-12-2023

Herkiesbaar Nee

Auditcommissie Voorzitter

Onafhankelijk* Ja

Vergoeding in 2023 € 12.910,-

Behaalde PE punten 12

Geboortejaar 1968

Woonplaats Arnhem

Burgerlijke staat Ongehuwd

Opleiding Accountancy

Beroep Finance Director Plant Based Solutions

Nevenfuncties

- Adviseur Stichting Boost Arnhem



Lid

Mevrouw mr. B.N.J. (Nanda) de Wilde

Herbenoemd op 30-08-2020

Aftredend op 01-09-2024

Herkiesbaar Nee

Huurderscommissaris Ja

Auditcommissie Lid Onafhankelijk* Ja

Vergoeding in 2023 € 12.910,-

Behaalde PE punten 17

Geboortejaar 1978

Woonplaats Etten-Leur

Burgerlijke staat Ongehuwd

Opleiding Rechten Radboud Universiteit Nijmegen

Beroep Vastgoedadvocaat en ondernemer

Nevenfuncties

- Voorzitter RvC Destion



Lid

De Heer dr. F.J. (Frank) de Feijter

Benoemd op 01-07-2022

Aftredend op 02-07-2026

Herkiesbaar Ja

Onafhankelijk* Ja

Vergoeding in 2023 € 12.910,-

Behaalde PE punten 9

Geboortejaar 1989

Woonplaats Arnhem

Burgerlijke staat Gehuwd

Opleiding Planologie MSc en geografie MSc

Beroep Docent Circulaire economie

Nevenfuncties Geen

* Alle commissarissen zijn onafhankelijk volgens artikel 30.6 van de Woningwet.

3.3 Taken en bevoegdheden

Als Raad van Commissarissen hebben we de taak om toezicht te houden op het bestuur van Woonwaarts. We houden toezicht op hoe het in het algemeen gaat bij de corporatie en de ondernemingen die daaraan zijn verbonden. Daarnaast zijn we werkgever en adviseur voor het bestuur én gedreven ambassadeurs van Woonwaarts.

Verder bewaken we als Raad van Commissarissen:

- het behalen van de (strategische) doelstellingen;
- de uitvoering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- de strategie;
- de risicobeheersing;
- de controlesystemen;
- de maatschappelijke/financiële verantwoording;
- de naleving van wet- en regelgeving.

Vertegenwoordiging huurdersorganisaties

Twee commissarissen zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties. Dit zijn de huurderscommissarissen. Een commissaris heeft Nijmegen als aandachtsgebied, de ander Beuningen en Druten. Zij overleggen in ieder geval elk half jaar met de vertegenwoordigers van de diverse huurdersorganisaties.

Deelcommissies

Binnen de Raad van Commissarissen zijn er de Auditcommissie en de Selectie- en remuneratiecommissie. In de Auditcommissie zitten twee commissarissen. Zij zorgen ervoor dat we als raad goed zicht houden op het functioneren van de cyclus van Planning & Control. Twee commissarissen vormen de Selectie- en remuneratiecommissie. Zij onderhouden vanuit de rol van werkgever de contacten met het bestuur. Dit doen zij namens de hele raad. Het gaat daarbij over bijvoorbeeld de beoordeling en de beloning van het bestuur, en ook over het werven, selecteren en herbenoemen van het bestuur. Daarnaast zorgt deze commissie voor het opnieuw benoemen of werven van commissarissen.

Onze volledige taakomschrijving vind je in de statuten van Woonwaarts en in het Reglement van de Raad van Commissarissen.

3.4 Verbonden ondernemingen

We houden als Raad van Commissarissen toezicht op het functioneren en de continuïteit van eventuele verbindingen van Woonwaarts. In 2023 kende Woonwaarts geen verbonden ondernemingen.

3.5 Vergaderingen en besluiten

In 2023 vergaderden we tien keer. Daarnaast kwamen we samen voor de zelfevaluatie en voor een studiemiddag. We namen 28 besluiten.

We lichten een aantal besluiten uit als voorbeeld:

- We benoemden Antoine Pekel als directeur-bestuurder;
- we stemden in met de jaarstukken 2022;
- we gingen akkoord met een uitgebreide revisie van de RGS-samenwerking voor het dagelijks onderhoud;
- we besloten over de inhoud van de biedingen op volkshuisvestelijke opgaven 2023 Beuningen, Druten, Nijmegen;
- we spraken uitvoerig over en stemden in met verschillende investeringsvoorstellen, bijvoorbeeld nieuwbouw Vlierestraat in Nijmegen, het Warmtenet in Dukenburg, nieuwbouw Hoge Woerd in Beuningen en Portier en Balles in Druten;
- we gaven akkoord voor de meerjarenbegroting 2024-2027;
- we benoemden Peter Sampers als nieuw lid van de Raad van Commissarissen.

Haalbaarheidsbesluit Neerbosch-Oost

In Neerbosch-Oost kijken we naar de herstructurering van 168 maisonnettewoningen. Dit grote en belangrijke project vroeg naar de mening van de raad om het organiseren van een extra (en bijzondere) vergadering in de haalbaarheidsfase. Juist om de voor deze wijk zo gewenste mogelijkheden te kunnen scheppen en de grote en belangrijke beslissingen die daarbij nodig zijn af te wegen. Niet alleen bij de start van deze mogelijke investering, maar ook om tijdens de uitvoeringsfase

goed te kunnen monitoren en bij te sturen. De raad kon zich vinden in de voorgestelde richting voor de wijk (sloop-/nieuwbouw) en heeft mandaat gegeven om te komen tot een goed investeringsvoorstel dat een goed sociaal plan voor de huidige bewoners bevat.

3.6 Rol als toezichthouder

Visie op Besturen en Toezicht Houden

In 2020 hebben we volgens de geldende Governancecode 2020 samen met het bestuur de 'Visie op Besturen en Toezicht Houden' vastgesteld. Een visie die we in 2023 nog steeds helemaal van toepassing vonden. Hierin sloten we aan bij de strategische visie van Woonwaarts. De gezamenlijke visie geeft koers aan hoe het bestuur en de Raad van Commissarissen besturen en toezicht houden. Met als doel het waarmaken van de strategische doelstellingen en het vervullen van de volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied van Woonwaarts. In 2024 bepalen we opnieuw of we de visie wel of niet moeten bijstellen.

Kaders voor toezicht

De Woningwet en de actuele Governancecode bieden de kaders voor onze rol en taken als toezichthouder, werkgever en klankbord van het bestuur. Daarnaast zijn de strategische visie, het ondernemingsplan van Woonwaarts en onze eigen 'Visie op Besturen en Toezicht Houden' concrete toetsingskaders voor het functioneren van onszelf en het bestuur. In 2022 hebben we hier het Management Control Framework aan toegevoegd. Dit document geeft interne sturingskaders voor integraal beleid dat actueel blijft.

Informatievoorziening

Om goed toezicht te kunnen houden, hebben we informatie nodig. Daarom krijgen we:

- de managementrapportages van Woonwaarts;
- rapportages van de controller;
- tussentijdse voortgangsrapportages;
- projectevaluaties;
- rapportages van de accountant;
- alle belangrijke rapportages van de Autoriteit woningcorporaties;
- alle belangrijke rapportages van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Formeel én informeel

Om onze taken zo goed mogelijk uit te voeren, informeert het bestuur ons regelmatig over de volkshuisvestelijke opgaven van Woonwaarts. Vanuit de controller en strategegovernance, de huurdersorganisaties, de ondernemingsraad en het managementteam van Woonwaarts krijgen we via gestructureerde weg informatie. Daarnaast vinden we het ook belangrijk om via meer informele wegen te horen hoe het gaat met de organisatie, de medewerkers en de bewoners. Daarom voeren we spontane en geplande gesprekken en gaan we regelmatig op werkbezoek.

Governance toets

Er zijn in 2023 geen situaties geweest waarbij de raad of het bestuur moest afwijken van de bepalingen uit de Governancecode 2020.

Risicobeheersing

Woonwaarts heeft een onafhankelijke controller die een belangrijke rol speelt bij het beheersen van risico's. De controller is bevoegd om bij bestuurlijke misstanden of wanbeleid het bestuur te passeren en direct contact op te nemen met onze voorzitter. In 2023 heeft de controller geen gebruik gemaakt van deze bevoegdheid. Wel hebben de voorzitter en de controller in 2023 twee reguliere voortgangsgesprekken gevoerd.

We spreken minstens één keer per jaar met de controller, de manager Financiën en de externe accountant over risico's. Het bestuur is daar niet bij.

Toezicht op strategie

We houden toezicht op de strategie van Woonwaarts. Daarom ontvangen we documenten over actuele zaken van de bestuurder, de externe accountant en andere partijen die betrokken zijn bij de organisatie. We zijn betrokken bij strategische beslissingen zoals huurprijsbeleid, investeren in vastgoed en afspraken met belanghouders.

Actualiteit meenemen

Actuele ontwikkelingen kunnen invloed hebben op de strategie. Wanneer het goed of nodig lijkt om van de vastgestelde strategie af te wijken, bepalen we in overleg met het bestuur wat de juiste beslissing is. Ook zijn we als raad betrokken bij het nemen van besluiten over toekomstige projecten, op basis van de bestaande portefeuillestrategie.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Bij Woonwaarts is gekozen voor verslaglegging eens in de vier maanden. In deze (management)rapportages is aandacht voor de financiële positie van Woonwaarts. Iedere vier maanden ontvangen we als raad de managementrapportage, met daarbij de financiële verantwoording. Ook de interne en externe niet-financiële doelstellingen van Woonwaarts staan hierin. Op basis hiervan monitoren we de voortgang van de strategische doelstellingen. Dit geeft ons als raad relevante informatie, waarmee we onze toezichthoudende taken kunnen uitoefenen en met het management in gesprek gaan over de voortgang.

Auditcommissie adviseert en ondersteunt

De Auditcommissie bestaat uit: twee commissarissen, het bestuur, de controller en de manager Financiën. Deze commissie bespreekt alle financiële stukken die we als Raad van Commissarissen belangrijk vinden. De Auditcommissie, die zelf geen besluiten neemt, adviseert en ondersteunt ons in onze functie van toezichthouder.

Leden van de commissie

In 2023 bestond de Auditcommissie uit Gertjan van den Brink (voorzitter) en Nanda de Wilde. Met het vertrek van Gertjan van den Brink per 31 december 2023 heeft Peter Sampers het voorzitterschap overgenomen.

Onderwerpen in 2023

In 2023 is de Auditcommissie zes keer bij elkaar gekomen. Daarbij zijn onder meer de volgende zaken besproken:

- het vervangen van het primaire systeem van Woonwaarts;
- het beoordelen van interne controle- en risicobeheersingssystemen;
- de financiële rapportages door het jaar heen;
- hoe onderhoud in de meerjarenbegroting wordt ingerekend;
- de keuze voor een nieuwe accountant;
- vervolgvragen over de meerjarenbegroting.

De Auditcommissie deelt haar notulen met de Raad van Commissarissen.

3.7 Rol als werkgever

Vanuit onze werkgeversrol gaan we regelmatig in gesprek met de bestuurder van Woonwaarts over ambities, taakinvulling, werkplezier en het functioneren van de organisatie als geheel. We stellen ons hierbij open, benaderbaar en coachend op. De traditionele verhoudingen werkgever-werknemer proberen we te vermijden, terwijl we toch aan onze formele taken voldoen. Samen met de nieuwe bestuurder Antoine Pekel hebben we de resultaatgebieden en de daarbinnen te bereiken doelen voor 2023 (en verder) vastgesteld. Ondersteunend daaraan hebben we ook gesproken over hoe we monitoren, begeleiden en coachen.

Beoordeling bestuur

Jaarlijks voert de Selectie- en remuneratiecommissie namens de gehele raad in ieder geval een functioneringsgesprek en een beoordelingsgesprek met het bestuur. Hierbij neemt deze commissie de input van diverse belanghebbenden mee, van binnen en buiten de organisatie. Voor het beoordelingsgesprek maakt het bestuur een zelfevaluatie aan de hand van opgestelde prestatieafspraken. De commissie baseert de beoordeling op behaalde resultaten, en ook op thema's als manier van werken, draagvlak bij medewerkers, integriteit en samenwerking. Met gewogen oordelen per onderdeel komt de commissie tot een eindoordeel. Het verslag van de beoordeling, het gesprek en het proces deelt de commissie met de gehele raad. Binnen de raad bespreken we dit met elkaar. Volgens de afspraak met de bestuurder is in 2023 ieder kwartaal een voortgangsgesprek gehouden.

Klankbordfunctie

We zijn ook klankbord voor het bestuur. Om deze rol goed te vervullen, moet de relatie met het bestuur open zijn en gebaseerd op wederzijds vertrouwen. Daarin investeren we. Periodiek voeren we met het bestuur dilemmagesprekken over actuele volkshuisvestelijke vraagstukken. Deze gesprekken vergroten het begrip voor elkaar en verhelderen de zienswijzen over mogelijke oplossingen. In 2023 spraken we bijvoorbeeld over de volgende vraagstukken:

- 'Hoe zijn maatschappelijke en financiële doelen te combineren binnen de mogelijkheden van de bestaande woningvoorraad?'
- 'Wat is nodig om het maatschappelijke verschil te maken in een wijk?'
- 'Met welke doelstellingen werkt Woonwaarts resultaatgericht samen?'

Daarnaast klankborden onze leden ook regelmatig informeel met het bestuur.

3.8 Functioneren van de raad

Vanzelfsprekend is het voor de kwaliteit van het toezicht bij Woonwaarts belangrijk dat wij goed functioneren. We investeren op diverse manieren in het professionaliseren van de raad als geheel en van de individuele leden.

Professionalisering

In 2023 organiseerden we een themadag over de mogelijkheden van de bestaande woningvoorraad voor onze volkshuisvestelijke doelstellingen. Platform31, architectenbureau KAW en medewerkers van Woonwaarts begeleidden deze dag. Ook doen onze commissarissen individueel of samen met het bestuur regelmatig mee aan kennissessies over actuele zaken of veranderingen in wet- en regelgeving.

Zelfevaluatie

Als raad zoeken we altijd naar manieren waarop we toezicht houden en samenwerken verder kunnen verbeteren. In 2023 hebben we met begeleiding van Rijnconsult een zelfevaluatie gehouden. Met een HBDI-scan hebben we inzicht gekregen in hoe divers de denkstijlen binnen onze raad zijn. Elke denkstijl blijkt goed vertegenwoordigd. Naast deze scan hebben we elkaar feedback gegeven. We hebben met elkaar afgesproken dat we de tijd blijven nemen om met elkaar

van gedachten te wisselen en de verdieping te zoeken. Binnen de raad is de sfeer goed. De professionaliteit en het onderling vertrouwen zijn groot. De discussies, die soms stevig zijn, gebeuren in een veilige omgeving. Dat is een groot goed, waar we samen actief aan blijven werken!

3.9 Contacten en samenwerking

Woonwaarts zoekt actief naar samenwerking om zo efficiënt mogelijk te werken aan goede en betaalbare huisvesting voor haar doelgroep. We voeren doorlopend gesprekken met stakeholders (bewoners, huurdersvertegenwoordigers, gemeente, partners in zorg en welzijn) op diverse niveaus en over verschillende thema's.

Contacten met belanghouders

We zorgen ervoor dat we de belanghouders van Woonwaarts kennen en weten wat hun behoeften en verwachtingen zijn. In de raad zitten twee commissarissen die op voordracht van de bewoners benoemd zijn. Zij zijn daarmee huurderscommissarissen en onderhouden (zonder aanwezigheid van het bestuur) contact met de huurdersorganisaties. Met de ondernemingsraad vergaderen we twee keer per jaar. Ook hebben we regelmatig contact met de controller over verschillende onderwerpen. Verder ontmoeten we medewerkers van Woonwaarts tijdens strategische sessies of bijeenkomsten.

Samenwerking met andere partijen

We werken ook samen met andere partijen. Zo woonden we in 2023 samen met de Raad van Commissarissen en de bestuurder van collega-corporatie Talis een studiebijeenkomst bij over het Warmtenet Dukenburg. Ook deden we mee aan een bijeenkomst van de Raad van Commissarissen van Woonkr8 (het samenwerkingsverband van 20 woningcorporaties in de regio Arnhem/Nijmegen). De bijeenkomst ging over de complexe opgaven van corporaties. Daarnaast waren we bij een conferentie van verschillende toezichthouders met als thema: boardroom dynamics. Aanwezig waren toezichthouders vanuit onder andere zorg, onderwijs en pensioenfondsen.

Eigen netwerk van de leden

De individuele leden van onze raad hebben ieder vanuit hun eigen professionaliteit een netwerk in de samenleving, en in het werkgebied van Woonwaarts. Via dit netwerk blijven we als commissarissen ook via andere wegen op de hoogte van de (strategische) positie van Woonwaarts in de lokale situatie. Een deel van onze raad woont in het werkgebied van Woonwaarts. Dit draagt bij aan goede kennis en contacten.

Verder uitbouwen van contacten

Een actiepoint voor de komende jaren is het onderhouden en uitbouwen van contacten met belanghouders en het gebruikmaken van hun kennis en ervaring. We zijn ons bewust van de rol die wij hierin als toezichthouder hebben, en van het feit dat het bestuur van Woonwaarts de eerste vertegenwoordiger van de organisatie is.

De relatie met het bestuur

In zijn eerste jaar als directeur-bestuurder van Woonwaarts is Antoine Pekel in volle vaart van start gegaan. Dat past in de eerste plaats bij zijn persoon, en bij de snel opeenvolgende actuele maatschappelijke ontwikkelingen. Zowel binnen als buiten de organisatie zijn er fundamentele stappen gezet. De organisatiestructuur is verstevigd. De samenwerking met de gemeenten, collega-corporaties en overige partners verloopt constructief en is gericht op het gezamenlijk belang. Woonwaarts is in 2023 weer duidelijk verder op de kaart gezet. We zijn als raad erg tevreden met hoe Antoine het doet. Zowel in zijn aanpak, als in de resultaten. De communicatie tussen hem en de raad verloopt in een open sfeer. Zoals bij elke begin, moesten we eerst samen ontdekken hoe we onze relatie wilden vormgeven. Die is vervolgens snel en op een heel natuurlijke manier tot stand gekomen.

3.10 Integriteit

Woonwaarts volgt de Governancecode 2020 van branchevereniging Aedes. Organisatie, bestuur en Raad van Commissarissen hebben in 2023 volgens deze code gehandeld. We hebben geen meldingen gekregen over het schenden van integriteit. Daarom hebben we ook geen gebruik gemaakt van onze meldingsplicht.

Onafhankelijkheid en belangenverstremgeling

We zijn er scherp op dat alle commissarissen onafhankelijk zijn en blijven, zoals ook in artikel 30 lid 6 van de Woningwet staat. Ons reglement voor de Raad van Commissarissen bevat bepalingen over

onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen. We werken als Raad van Commissarissen natuurlijk volgens ons eigen reglement. De leden van de Raad van Commissarissen en het bestuur hebben geen onverenigbare (neven)functies. Ook hebben de leden van de Raad van Commissarissen en het bestuur geen overeenkomsten gesloten waarbij tegenstrijdige belangen speelden.

Bespreking binnen de raad

Het bestuur informeert de raad over hoe Woonwaarts als organisatie omgaat met integriteit en over hoe we dit jaarlijks bespreken. Ook in de vergaderingen van de Auditcommissie en Selectie- en Remuneratiecommissie is integriteit onderwerp van gesprek. Als dat nodig is, houden we hierover een extra overleg. De zelfevaluatie behandelt integriteit specifiek. Om dit onderwerp vrij te bespreken, organiseren we vooroverleg van onze vergaderingen zonder dat het bestuur of anderen daarbij zijn.

Oordeel externe accountant

We hebben onze interne frauderisicoanalyse in juni 2023 geactualiseerd. De accountant is van mening dat de interne beheersing binnen de primaire processen in de basis op orde is. In de managementletter doet de accountant wel een aantal aanbevelingen voor het verder verbeteren en doorontwikkelen van de interne beheersing.

3.11 Het bestuur

Antoine Pekel kwam per 1 januari 2023 in dienst van Woonwaarts als interim-directeur. Per 20 februari 2023 hebben wij hem definitief benoemd als directeur-bestuurder.

Bezoldiging

De beloning van het bestuur is volgens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Sinds 2014 gelden voor topfunctionarissen aanvullende salarismnormen: de staffels. Deze waren ook in 2023 van toepassing. De norm was €223.000,-.

Bezoldigingsklasse H

Om in lijn met de staffelbepaling het salaris van het bestuur vast te stellen, kijken we naar het aantal verhuureenheden van Woonwaarts en naar hoe groot de gemeente is waarin de corporatie (het meeste) bezit heeft. Woonwaarts valt in bezoldigingsklasse H. Dit bedrag bestaat uit drie normbedragen voor beloning, pensioen en onkosten. De beloning van de bestuurder zag er in 2023 als volgt uit:

De heer A.R.E.W. Pekel	
01-01 t/m 31-12-2023	
Bezoldiging	€ 132.807
Pensioen	€ 18.938
Totaal	€ 151.745

De honorering van de bestuurder vind je ook terug in de toelichting op de jaarrekening 2023.

Netwerken en nevenfuncties

De directeur-bestuurder heeft geen nevenfuncties. Ook heeft hij buiten zijn functie als directeur-bestuurder geen rol in netwerken.

Leren en ontwikkelen

We vinden het belangrijk dat het bestuur en wij als toezichthouders blijven leren en ontwikkelen. Zodat we op de hoogte zijn van wat er speelt in de sector en goed ons werk kunnen doen. De directeur-bestuurder haalde in 2023 30 Permanente Educatiepunten (PE).



3.12 Persoonlijk woord van onze voorzitter

'Bedankt voor de enorme inzet en prestaties in 2023'

2023 was een jaar vol beweging. Zo trad aan het begin van het jaar Antoine Pekel aan als nieuwe directeur-bestuurder. Hij is voortvarend aan de slag gegaan met de complexe actuele opgaven die Woonwaarts heeft en met het aanpassen van de organisatie hierop.

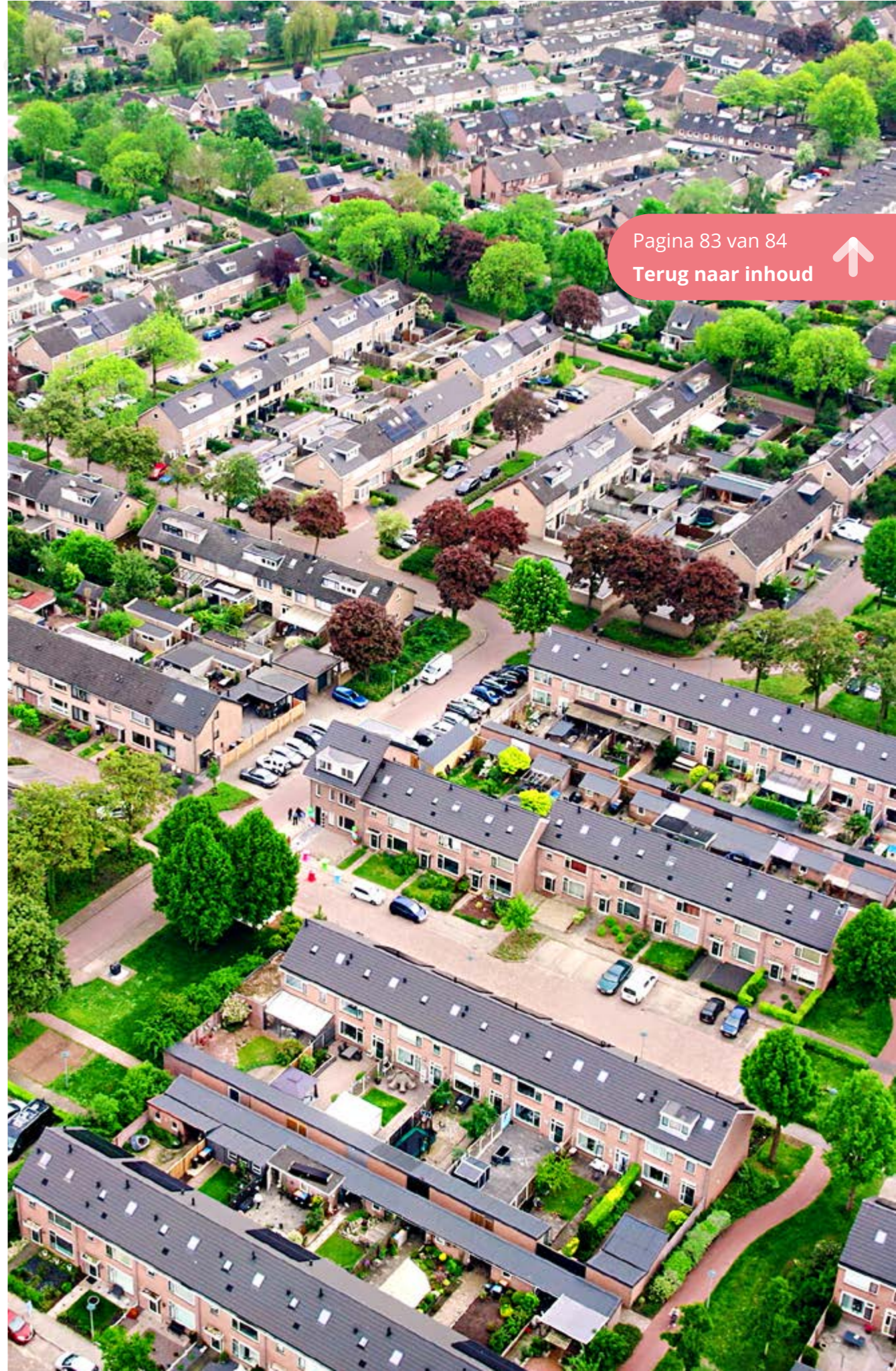
De druk om te presteren loopt voor woningcorporaties verder op. Dat komt ook door de vraag naar duurzame, passende en goede huisvesting. Die vraag blijft toenemen. We moeten mensen en middelen optimaal inzetten om de beste resultaten te behalen voor onze huidige en toekomstige bewoners. En dat in een tijd waarin ontwikkelingen elkaar in hoog tempo opvolgen.

Belangrijk hierbij is de samenwerking met onze stakeholders, met onze partners en met onze collega-organisaties. Met één van deze collega-organisaties onderzoeken we in 2024 zelfs of onze samenwerking kan leiden tot een fusie. Dit is woningbouwvereniging Huis en Hof in Nijmegen. Beide partijen hebben daarvoor in december 2023 een intentieverklaring goedgekeurd.

De Raad van Commissarissen dankt het bestuur en de medewerkers van Woonwaarts voor hun enorme inzet en prestaties in 2023.

Helma Janssen Duighuizen

Voorzitter



Colofon

Uitgave

Woonwaarts, april 2024

Ontwerp en opmaak

Charlotte van der Wiel - SJALOT ontwerp

Redactie

Simone Schouten - Dwarsweg Communicatie
Projectgroep Woonwaarts

Eindredactie

Woonwaarts

Fotografie

Fotografie Goedele Monnens
Woonwaarts