Jaarverslag 2023

Woonstichting JOOST

(ge)Woon als een goede buurman

Thuis in de Wijk

JOOSt. thuis in de meierij

forvis mazars

Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

Factsheet

Woonstichting JOOST

Vestigingsadres	Brederodeweg 23
Postadres	Postbus 825, 5280 AV Boxtel
Telefoon	088 008 14 00
Internet	www.wonenbijJOOST.nl
E-mail	info@wonenbijJOOOST.nl
Twitter	@wonenbijJOOST.nl
LinkedIn	@wonenbijJOOST.nl
Facebook	@wonenbijJOOST.nl
Instagram	@wonenbijJOOST.nl

Managementteam

Directeur-bestuurder	Marieke Vossen
Manager Sociaal Beheer en Klantteam	Inge Huisman
Manager Bedrijfsvoering en Verhuur a.i.	Abraham Luteijn
Manager Vastgoed & Projectontwikkeling	Joost Huijbregts

Raad van Commissarissen

Voorzitter	Anneke Bode
Vicevoorzitter	Marcel Frijns
Lid	Hanneke Wouters
Lid	Ephrem Davids
Lid	Daan van Opstal

Overige gegevens

- Akte van oprichting 1 juli 2019.
- Inschrijving in het openbaar register van de Kamer van Koophandel 16024825.
- Woonstichting JOOST is letterlijk Thuis in de Meierij. We beheren circa 7.500 huurwoningen in de kleine kernen rondom ’s-Hertogenbosch. Bij JOOST werken 76 enthousiaste medewerkers (69,7 fte).

Inhoudsopgave

Voorwoord **4**

1. Verslag van de directie **5**

1.1 Inleiding 5

1.2 Missie en visie 8

1.3 Merkwaarden en kernwaarden 9

2. Governance **10**

2.1 Governancestructuur 10

2.2 Verslag van de Raad van Commissarissen 11

2.3 Ondernemingsraad 17

3. Onze inzet in 2023 ..... **18**

3.1 Natuurlijk duurzaam 20

3.2 Meer huishoudens op de juiste plek 24

3.3 Samen voor de buurt 29

3.4 Grip op woonlasten 31

3.5 Oog voor verschil 35

3.6 Een netwerkorganisatie met ruimte 40

4. Financiën **46**

4.1 Algemeen 46

4.1.1 Kasstromen *47*

4.1.2 Borging *48*

4.2 Beheer 48

4.2.1 Instrumenten en rapportages *48*

4.2.2 Marktwaarde en beleidswaarde *49*

4.2.3 Treasury *50*

4.2.4 Schuldpositie *51*

4.2.5 Solvabiliteit *51*

4.2.6 Investeringen *51*

4.2.7 Verbindingen *51*

4.2.8 Risicobeheersing *52*

5. De toekomst **55**

forvis mazars

Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

Voorwoord

Voor u ligt het Jaarverslag 2023 van JOOST. Hierin staan onze jaarresultaten en lichten we toe waarom we bepaalde keuzes maakten. Want meer dan ooit liet 2023 ons zien dat 'kiezen' een must is. In een wereld waarin elk thema – van betaalbaarheid tot verduurzaming – om voorrang schreeuwt, moeten we afwegingen maken. Zowel zorgvuldig als slim. Dat gaat soms gepaard met dilemma's. Of tot aanpassing van plannen en ambities zodat ze realistisch en haalbaar zijn. Met een bevlogen organisatie, goede samenwerkingspartners en betrokken huurders lieten we in 2023 zien hoe we daar werk van maken.

Neem de nieuwbouwprojecten die op het punt van beginnen staan en waar we in 2023 de voorbereidingen voor troffen. Of kijk naar onze actieve rol in vernieuwende initiatieven om de woningnood aan te pakken, samen met andere partijen. Verder vierden we in 2023 verschillende feestjes, onder meer na oplevering van nieuwbouw- en groot onderhoudsprojecten en het slaan van eerste palen. Ook verduurzaamden we opnieuw honderden bestaande woningen en intensiveerden we de samenwerking met gemeenten, zorgpartners, welzijnsorganisaties en anderen.

2023 toonde ons hoe complex onze opgave is. Maar we zagen ook hoeveel positieve energie er in- en extern heerst om uitdagingen aan te gaan, innovaties te omarmen en met elkaar op te trekken om voor goede, betaalbare (woon)oplossingen voor onze huurders te zorgen. Daar mogen we trots op zijn. We lieten onszelf en elkaar zien dat JOOST niet aan de zijlijn blijft staan maar proactief meedoet en initiatief neemt. Als een goede buurman waar huurders op kunnen bouwen en vertrouwen.

Marieke Vossen
Directeur-bestuurder

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

1. Verslag van de directie

1.1 Inleiding

Woonstichting JOOST is Thuis in de Meierij. We beheren circa 7.500 huurwoningen in de kleine kernen rondom 's-Hertogenbosch. We zijn met onze vijf wijkteams altijd in de buurt. Dat doen we bewust: zo staan we dicht bij onze huurders en bouwen we een band met hen op, gericht op goede dienstverlening. Als een goede buurman bieden we een luisterend oor en geven we graag advies.

Grote opgave

Wonen is één van de grote thema's in het nationale debat. Het blijft dan ook een interessante tijd voor JOOST en voor de hele corporatiesector. Aan corporaties wordt een grote bijdrage gevraagd in het oplossen van de wooncrisis en het tegengaan van de stijgende woonlasten van onze huurders. Ook de grote opgave om te verduurzamen én de wijken leefbaar te houden, liggen voor een belangrijk deel op het bord van de corporaties. Deze thema's blijven voor JOOST hoog op de agenda staan, als één samenhangend geheel. Want onze overtuiging is dat verduurzaming en leefbaarheid op elkaar van invloed zijn en zo nauw met elkaar samenhangen dat je ze niet los van elkaar kunt zien.

Doorstroming

We werken regionaal samen om de doorstroming aan te jagen. Zo bouwden we in 2023 verder aan Thuispoort, een nieuw regionaal woonruimtevindsysteem dat vanaf het voorjaar van 2024 in de lucht is. Woningzoekenden hoeven zich dan maar één keer in te schrijven om in aanmerking te komen voor een woning van maar liefst acht woningcorporaties, waaronder JOOST. Het effect van deze samenwerking: we bieden woningzoekenden gemak én een breder woningenaanbod. Dat maakt de kans groter dat mensen een woning van hun gading vinden. En dat helpt weer bij de doorstroming.

Doorstroming senioren

Om de doorstroming onder 65-plussers aan te moedigen, bleven we in 2023 ook de 65plus-verhuisregeling toepassen. Met deze regeling bieden we senioren de mogelijkheid om in een passende woning langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Ook hier is 'samenwerking' de sleutel, want door de krachten te bundelen met zorgorganisaties kunnen huurders, indien nodig, gebruik maken van zorgfaciliteiten dichtbij. Zo leverden we in 2023 in Rosmalen het woongebouw Alexanderven op met 37 woonzorgapparte-menten. Van alle huurders maakten er twaalf gebruik van onze 65plus-verhuis-regeling. Dit gaf meteen een impuls aan de doorstroming: de twaalf huurwoningen die zij achterlieten, kwamen vrij voor andere huishoudens.

JOOST heeft in 2023 ook op andere manieren aandacht gegeven aan senioren. Zo omarmden we de Woww-campagne van de gemeente Boxtel die mensen oproept na te denken over hun (nabije) toekomst. Aanleiding is dat het niet meer vanzelfsprekend is dat er voor hen wordt gezorgd als ze ouder – en misschien hulpbehoevend – worden. En dus moeten ze op tijd hun gedachten laten gaan over hoe ze bijvoorbeeld hun sociale netwerk kunnen verstevigen en over hoe ze willen wonen. Samen met de gemeente en diverse andere instanties helpen we inwoners van Boxtel daarbij met advies en het delen van ervaringen.

Een andere actie die we in 2023 startten, is het voorlichten van (jonge) senioren met een koopwoning. Ook hen wilden we laten weten dat we er voor ze zijn als ze kleiner willen gaan wonen. Hierbij benadrukten we vooral dat ze zich zo snel mogelijk als woningzoekende moeten inschrijven voor een huurwoning, mochten ze overwegen om te gaan huren, nu of later. Door ons op deze doelgroep te richten, pakken we de doorstroming op de woningmarkt net wat breder aan: de koopwoningen die deze senioren achterlaten, komen zo immers vrij voor andere (jongere) kopers, bijvoorbeeld gezinnen.

Bijzondere doelgroepen

In 2023 hebben we – net zoals in voorgaande jaren – uitvoering gegeven aan het huisvesten van bijzondere doelgroepen in een voor hen passende woning. Hét kenmerk van bijzondere doelgroepen is dat ze dakloos raken zonder onze hulp. Het gaat dus om mensen die niet kunnen terugvallen op familie of vrienden. Deze groepen hebben we altijd geholpen. Dat deden we twintig jaar geleden al. Het verschil met nu is, dat deze groepen groter zijn, met name door overheidsbeleid waarbij zelfstandig wonen al jaren wordt aangemoedigd. Hierbij wordt van bijzondere doelgroepen verwacht dat zij niet te lang in een opvanghuis of een instelling voor 'begeleid wonen' blijven wonen. Ook statushouders horen bij deze categorie: zij hebben de hele asielprocedure doorlopen en mogen rechtmatig een leven in Nederland opbouwen. Daarmee hebben ze ook het recht op een dak boven het hoofd.

In 2023 wezen we ongeveer dertig procent van onze woningen aan bijzondere doelgroepen toe. Dit is conform onze prestatieafspraken met de gemeenten.

Duurzaamheid

In 2023 hebben we ongeveer 500 woningen geïsoleerd en verduurzaamd. Dit aantal was minder hoog dan vooraf gepland. Oorzaken zijn de langere voorbereidingstijden die projecten vragen vanwege de complexiteit van de opgave en de fors gestegen bouwkosten, in relatie tot onze financiële positie. Daarom hebben we onze ambities voor de komende jaren moeten bijstellen zodat er een haalbaar beeld ontstaat van wat moet en wat kan.

Verder hielpen we huurders in 2023 met praktische tips en hulpmiddelen om zuinig met energie om te gaan. In Hintham in Rosmalen en bij Hoogheem in Boxtel gingen onze medewerkers met de energieteams van de gemeenten op pad. In totaal hielpen we hiermee ruim 250 huurders met gratis energiebesparende producten. Ook het installeren van de hulpmiddelen werd geregeld door de bespaarteams, aangevuld met JOOST-collega's. Deze actie leverde huurders honderden euro's aan besparingen op én een warmer, comfortabeler huis.

Nieuwbouw

In 2023 hebben we twee nieuwbouwprojecten opgeleverd: 37 woonzorgappartementen in Alexanderven in Rosmalen en het eerste deel van 31 huurwoningen in Heem van Selis in Boxtel. Ook zijn we gestart met de bouw van 27 huurappartementen aan de Albinonistraat in Boxtel. In STEK in de Groote Wielen in Rosmalen bouwen we samen met Zayaz 205 woningen. Daarvan verhuren wij er 70. Eind 2023 zijn de eerste op hun plaats gezet. De bewoners delen hun erf met hun buren. Ze bepalen met elkaar hoe ze dat gaan invullen. We verwachten van hen dat ze actief meedoen en hun handen uit de mouwen steken. Verder hebben we in 2023 diverse plannen en projecten voorbereid die vanaf 2024 worden ontwikkeld. Het gaat hierbij onder meer om wijkvernieuwingsprojecten in Boxtel. In 2023 stapten we hier ook in een project om samen met de gemeente op korte termijn twaalf nieuwe, duurzame woningen te bouwen op een tijdelijke locatie: het Boxtelse Pastoor van Besouwplein. Hier mogen de woningen vijftien jaar staan (vandaar dat ze ook wel 'flexwoningen' worden genoemd). We laten de woningen zo bouwen dat we ze kunnen verplaatsen naar een eventuele nieuwe locatie zodra die vijftien jaar voorbij zijn. Dankzij innovatieve bouwtechnieken is de kwaliteit van deze woningen gegarandeerd en is het duurzaamheidsniveau zeer hoog.

Betaalbaarheid

We blijven oog houden voor betaalbaarheid. Huurders die een woning huren met een laag energielabel kregen geen huurverhoging. En ruim 1.500 huurders kregen dit jaar een huurverlaging. Het merendeel kreeg een huurverhoging van 2,6%. Alleen huurders met een hoog inkomen kregen meer huurverhoging. De hoogte van dit bedrag is afhankelijk van huishoudgrootte en inkomen. De hoogste inkomens droegen dus de hoogste lasten. Daarmee hebben we de mensen met de krapste beurzen zoveel mogelijk willen ontzien. We waren in de regio overigens niet de enige woonstichting die dit deed.

Samen voor de buurt

De werkwijze van JOOST is al enkele jaren dat we áltijd aanwezig zijn in de wijk en daarbij de samenwerking opzoeken met andere organisaties. Onze vijf wijkteams zijn hier onze 'gezichten'. Zij kennen de buurten en de bewoners vaak persoonlijk, hebben overleg met de bewonerscommissies en werken samen met andere organisaties die in de wijk actief zijn. Ook hebben ze nauw contact met de vele vrijwilligers die zich betrokken inzetten voor hun buren of hun woongebouw. Dit alles leverde in 2023 verschillende mooie grote en kleine initiatieven op die de leefbaarheid, het sociale contact en het woonplezier verbeteren. Wij droegen daar graag een steentje aan bij. Verder was de huurdersraad Huurders van JOOST voor ons in het verslagjaar opnieuw een belangrijke en waardevolle gesprekspartner. De raad, die alle huurders vertegenwoordigt, adviseerde ons onder meer over de leefbaarheid in de wijken, over ons huurbeleid en over het onderhoud van woningen.

De JOOST-organisatie

Achter de schermen zijn het de JOOST-medewerkers die elke dag veel werk verzetten om er als een goede buurman voor onze huurders te zijn. In 2023 verwelkomden we veel nieuwe collega's. Deze zorgden deels voor groei van de organisatie en deels voor vervanging van mensen die afscheid van ons namen, onder meer door natuurlijk verloop. De groei van onze organisatie leidde ook tot de invoering van nieuwe functies waarvoor we mensen wierven, zoals een manager Bedrijfsvoering en een Projectcontroller. De dynamiek van JOOST kan ondertussen rekenen op tevreden medewerkers, zo liet het medewerkersonderzoek 2023 zien. Ook nam het ziekteverzuim in het verslagjaar af.

Tot slot

2023 was een jaar waarin we met de oplevering en bouwstart van tientallen nieuwe woningen en appartementen een antwoord gaven op de krapte op de woningmarkt. 2023 was ook een jaar waarin duidelijk werd dat we er nog lang niet zijn: op alle vlakken – verduurzaming, betaalbaarheid, leefbaarheid – manifesteren zich uitdagingen die meer dan ooit met elkaar samenhangen. Dat vraagt om een integrale blik op wat we doen, wat we kunnen, wat we willen en met wie we daarin kunnen samenwerken. We wierpen daarvoor een blik in de toekomst om ons voor te bereiden op de komende tien jaar. Een toekomst die we met vertrouwen tegemoet gaan dankzij de geboekte resultaten en de betrokken inzet van velen.

Marieke Vossen
Directeur-bestuurder Woonstichting JOOST

1.2 Missie en visie

JOOST is er voor huishoudens die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien. Als de markt daarom vraagt, maakt JOOST dus ook wonen mogelijk voor mensen die net buiten de landelijke inkomensgrenzen vallen.

We zijn de woningcorporatie van de kleine kernen. Wij zorgen voor de basis. Een thuis. Huurders die extra aandacht nodig hebben, krijgen deze ook. Vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid zorgen we er samen met onze partners voor dat ze zo prettig mogelijk wonen. We bieden een luisterend oor en geven graag advies. Als een goede buurman.

Onze missie: waar staan we voor?

Een missie geeft weer waar je van bent als organisatie. Dat gaat over je bestaansrecht. We hebben bij JOOST onze missie als volgt geformuleerd:

"Bij JOOST zorgen we voor een goed en betaalbaar (t)huis. Samen met anderen werken we aan een fijne woonomgeving. Als een goede buurman staan we dicht bij onze huurders. We zijn verankerd in het dorp en weten wat daar speelt."

Onze visie: waar gaan we voor?

In onze visie omschrijven we de bijdrage die we willen leveren aan de maatschappij. Hoe geven we onze missie in de komende jaren concreet handen en voeten?

JOOST gaat voor duurzaam wonen

We grijpen natuurlijke (contact)momenten aan om onze woningen duurzaam, goed en gezond te maken. In het belang van de volgende generatie, maar zeker ook van de huidige huurders: hun woning blijft betaalbaar en zij ervaren extra comfort. De bewustwording van onze bewoners vinden we belangrijk. Als organisatie geven we het goede voorbeeld.

JOOST gaat voor een breed inzetbaar en betaalbaar woonaanbod

We zorgen ervoor dat meer huishoudens op hun plek zijn in de kernen van de Meierij en hier prettig met elkaar kunnen (samen)leven. Waar we kunnen, voegen we woningen toe. Indien nodig zorgen we woonoplossingen op maat.

JOOST gaat voor verschil maken waar dat nodig is

Niet elke situatie is hetzelfde en niet elke huurder wil hetzelfde. Doordat we als een buurman naast onze bewoners staan en ruimte hebben om te handelen, kunnen we hen de best denkbare oplossing bieden. Waar nodig samen met partners. En met ons gezamenlijke JOOST-DNA als intern kompas.

1.3 Merkwaarden en kernwaarden

Dankzij strategische communicatiekeuzes hebben we een sterk en duidelijk verhaal neergezet en weten huurders en samenwerkingspartners waar JOOST voor staat. Dat wordt bevestigd in het visitatierapport dat we in april 2022 ontvingen.

Onze **Merkessentie** is: Thuis in de Meierij. Dat is de basis. We zijn een dorpse woningcorporatie voor de kleine kernen; bereikbaar en dichtbij.

Onze **Merkbelofte** is: 'Als een goede buurman'.

Onze **Merkpersoonlijkheid** (op basis van de archetypen van Jung) is een regisserende beschermer. We zijn sociaal ingesteld. Ook ons verantwoordelijkheidsgevoel is sterk, we hebben kennis van zaken en zijn toegewijd. En we proberen altijd open en duidelijk te zijn.

Onze **Merkwaarden** - wat merken bewoners en partners van ons JOOST-DNA? - laten zich vatten in de volgende begrippen:

- ***Samen :*** We werken samen met onze netwerkpartners en bewoners, vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid.
- ***Toekomstgericht :*** We werken vanuit een heldere visie aan passende woonconcepten. We gaan voor duurzaam en hebben een positieve grondhouding.
- ***Toegankelijk :*** We zijn dichtbij, persoonlijk en bereikbaar.
- ***Nuchter :*** We werken praktisch en oplossingsgericht.

Om onze merkwaarden te kunnen waarmaken, kenmerkt ons doen en laten zich door de volgende drie woorden. Dit zijn onze **Kernwaarden**:

- ***Bevlogen*** : We werken met passie aan onze missie.
- ***Betrouwbaar*** : Ieder van ons voelt zich verantwoordelijk. We zijn duidelijk naar buiten en naar elkaar.
- ***Doelgericht*** : We werken effectief, efficiënt en slim. We durven lef te tonen om ons doel te bereiken, zonder roekeloos te zijn.

2. Governance

In dit deel van het Jaarverslag 2023 legt de Raad van Commissarissen van JOOST publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop de RvC invulling gaf aan de uitvoering van de taken en bevoegdheden. De RvC handelt daarbij conform de 'Governance Code Woningcorporaties'.

2.1 Governancestructuur

JOOST is een stichting die wordt bestuurd door directeur-bestuurder Marieke Vossen. De RvC houdt toezicht op deze bestuurder en op de algemene gang van zaken. De RvC staat daarnaast het bestuur met raad terzijde. De RvC beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van de directeur-bestuurder. Haar bevoegdheden staan in de statuten van JOOST vermeld. Voorafgaand aan het nemen van een aantal besluiten die in de statuten zijn beschreven, heeft de directeur-bestuurder goedkeuring nodig van de RvC. Daarnaast zijn afspraken met betrekking tot de RvC beschreven in het reglement van de RvC en afspraken tussen de RvC en directeur-bestuurder beschreven in een bestuursreglement.

De door JOOST gehanteerde governanceprincipes zijn tevens neergelegd in:
- financieel Beleid en Beheer, treasurystatuut en investeringsstatuut;
- integriteitscode en regeling omgaan met melden vermoeden misstand of onregelmatigheid.

De directeur-bestuurder legt wijzigingen in de governancestructuur altijd vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC.

Taken

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de strategie en realisatie van de doelstellingen van JOOST. JOOST kent het Koersplan met als titel '(ge)Woon als een goede buurman'. Deze strategische visie verwoordt onze maatschappelijke ambitie, onze visie, missie en doelstellingen. De directeur-bestuurder legt hierover verantwoording af aan de RvC.

De organisatie van JOOST bestaat uit drie afdelingen: Sociaal Beheer & Klantteam, Vastgoed & Projectontwikkeling en Bedrijfsvoering & Verhuur. De drie managers vormen samen met de directeur-bestuurder het managementteam en zijn, evenals de concern controller en de business controller en andere medewerkers, met enige regelmaat aanwezig bij de vergaderingen en of andere bijeenkomsten van de RvC.

De RvC stelt de bezoldiging van zijn leden en van de directeur-bestuurder vast. Deze past binnen de WNT-kaders. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de kwaliteit en de volledigheid van de openbaar gemaakte financiële berichten. De RvC benoemt de onafhankelijke externe accountant en stelt zijn beloning vast. De externe accountant woont in ieder geval de vergadering van de RvC bij waarin over de vaststelling van de jaarrekening wordt gesproken. De beoordeling van de jaarrekening, de begroting en de interne audits liggen, conform de vereisten van de Woningwet, bij de onafhankelijke controller.
De RvC en de directeur-bestuurder onderschrijven integraal de principes van de Governance Code Woningcorporaties. De documenten waarin de structuur is vastgelegd, zijn gepubliceerd op onze website: https://www.wonenbijjoost.nl/over-joost/bestuur-en-toezicht/raad-van-commissarissen-rvc/.

Werkwijze

In overleg met de directeur-bestuurder bepaalt de voorzitter van de RvC de agenda en leidt ook de vergaderingen. De voorzitter ziet toe op een transparante en kwalitatief goede besluitvorming en een goede uitoefening van de taken van de raad op een open, kritische en constructieve discussie, zowel tussen directeur-bestuurder en de RvC als tussen de leden onderling. Tevens ziet de voorzitter toe op het naleven van de gedragscode en de regels van goed bestuur.

De RvC kent drie commissies: de Auditcommissie, de commissie Maatschappelijk Presteren en de Selectie- en Remuneratiecommissie. Alle drie de commissies zijn voorbereidend en adviserend aan de voltallige RvC. Fasenotities worden conform het investeringsstatuut opgesteld. Uiteindelijke besluitvorming vindt plaats in de raad. Alle leden werken op een open en constructieve wijze samen.

2.2 Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) ging met een praktisch volledig nieuwe samenstelling op volle kracht het jaar 2023 in.

Startbijeenkomst

Een bijeenkomst aan het begin van het verslagjaar markeerde de start van een RvC die zich met een groot sociaal hart op haar taken stort. Deze startbijeenkomst bestond uit het 'elkaar leren kennen' aan de hand van de methode Insights Discovery. Hierbij kregen de leden inzicht in elkaars kennis, expertise en persoonlijkheidskenmerken. Waardevol, omdat dit de onderlinge samenwerking en het werkplezier bevordert. Dankzij het brede palet aan vakkennis op het gebied van sociale woningbouw, welzijn en zorg, vastgoed, financiën, governance, organisatie, HR, beleid en management vormen de leden met elkaar een RvC die haar taak evenwichtig en in complementaire zin uitvoert. Hierbij is het primaire vertrekpunt áltijd: de menselijke maat.

Keuze voor thematische verdieping en gesprek

De RvC besloot aan de hand van thema's aan de voorkant op zoek te gaan naar meer verdieping. Voor 2023 kozen de leden voor het thema 'betaalbaarheid'. De RvC is ervan overtuigd is dat meer inzicht in bepaalde thema's de raad beter in staat stelt als klankbord te fungeren, strategisch te adviseren en de begroting op waarde te beoordelen.

Om de verdieping op het gebied van 'betaalbaarheid' te bereiken, sprak de RvC niet alleen met het MT maar juist ook met andere medewerkers uit de JOOST-organisatie én met de huurdersorganisatie 'Huurders van JOOST'. Naast het voeren van besprekingen aan de vergadertafel ging de RvC ook op bezoek bij enkele huurders. Allemaal om een goed beeld te krijgen van 'betaalbaarheid', hoe dit thema zich in het leven van alledag manifesteert en welke factoren een rol spelen of erop van invloed zijn.
Het was een investering in 'betrokken zijn' die volgens de leden vruchten afwerpt. Het luisteren naar verhalen van huurders en naar de (praktijk)ervaringen van experts binnen JOOST leiden tot meer kennis over het thema en wetenschap over 'wat er speelt' dan een papieren dossier. De medewerking die JOOST-medewerkers en huurders aan deze verdieping leverden, wordt door de RvC zeer gewaardeerd. Bijkomend, niet te onderschatten effect: de RvC is veel meer zichtbaar en aanspreekbaar. Het luisterende oor en persoonlijke betrokkenheid zijn waarneembaar voor iedereen.

Keuzes maken

2023 legde duidelijk bloot dat er veel ontwikkelingen tegelijkertijd spelen die allemaal strijden om voorrang. Van woningen betaalbaar houden tot ze onderhouden en verduurzamen. En van nieuwe woningen bouwen tot de doorstroming stimuleren. Alles is belangrijk, maar niet alles is mogelijk. JOOST wil ook in de toekomst financieel gezond blijven. Hierin de juiste keuzes maken, stond bij de RvC van JOOST dan ook centraal in de (begrotings)gesprekken met de directeur-bestuurder. Samen bespraken ze in een goede sfeer de dilemma's en passeerden allerlei scenario's de revue. De thematische verdieping die de RvC-leden in het verslagjaar opzochten, hielp daarbij. Het zorgde ervoor dat er weloverwogen investeringskeuzes werden gemaakt, en dat het lukte om in goed overleg de begroting sluitend te krijgen.

Nieuw leiderschap

2023 was het eerste volledige kalenderjaar dat de nieuwe directeur-bestuurder van JOOST, Marieke Vossen, in functie was. De RvC, die veelvuldig contact met haar heeft, is erg tevreden over deze samenwerking. Het nieuwe leiderschap laat zich volgens de raad het beste omschrijven als 'ruimte-biedend' en 'kordaat'. Dat betekent in de praktijk dat de directeur-bestuurder ruimte geeft aan medewerkers om zaken naar eigen inzicht op te pakken. Verder vindt de RvC dat er een goede opvolgingsmores heerst waarbij de directeur-bestuurder adviezen of denkrichtingen niet laat liggen, maar er doortastend mee aan de slag gaat.

Regionale samenwerking

Regionaal samenwerken is volgens de RvC van groot belang bij het omgaan met maatschappelijke vraagstukken. De krachtenbundeling van JOOST met andere woningcorporaties, welzijnsorganisaties en gemeenten juicht ze toe. Dat deed ze ook in 2023, waarbij ze vanuit haar toezichthoudende rol een vinger aan de pols hield op het gebied van effectiviteit, haalbaarheid en uitvoering.

Samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat uit Anneke Bode, Hanneke Wouters, Marcel Frijns, Ephrem Davids en Daan van Opstal. Er zijn in 2023 geen wijzigingen geweest. Het overzicht op de volgende pagina geeft de samenstelling van de raad weer, inclusief de taken van de leden binnen de raad, de hoofdfunctie en de nevenfunctie(s) van de commissarissen. Jaarlijks vindt er een update van de nevenfuncties plaats.

Integriteit

De huidige RvC voldoet qua samenstelling aan de vereisten die aan een kritisch evenwichtig en deskundig intern toezicht worden gesteld. Alle leden zijn onafhankelijk ten opzichte van elkaar en JOOST, van het bestuur en van elkaar volgens de onafhankelijkheidscriteria zoals deze in de Governance Code zijn gesteld. De RvC is nagegaan of er sprake is van vastgoedbezit bij de leden van de RvC en de bestuurder, en heeft vastgesteld dat de RvC en bestuurder zich gedragen conform de 'handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit' die in september 2023 door Aedes/VTW is gepubliceerd. De RvC bespreekt iedere vergadering of er actualiteiten zijn op het vlak van vastgoedbezit en/of (potentiële) nevenfuncties en/of opdrachten, die vragen om bespreking en een nader oordeel.

Nevenfunctie directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder heeft één nevenfunctie. Zij is lid van de Raad van Toezicht van Theater de Lievekamp in Oss. Het is een onbezoldigde functie.

Samenstelling RvC			
Naam, functie, rol RvC	**Aandachtsgebied/ deskundigheid**	**Beroep**	**Nevenfuncties**
L.J. (Anneke) Bode • Voorzitter RvC • Lid Remuneratiecommissie	Governance & Volkshuisvesting	Interim-manager en adviseur/onderzoeker bij AB (bege)leiding en advies	• Lid RvC Woningstichting Maasdriel • Lid RvC Stichting Woonstede • Lid RvT Stichting LuciVer • Voorzitter RvT Zorgcentra de Betuwe
H. (Hanneke) Wouters • Lid RvC • Voorzitter Remuneratiecommissie	Organisatie-ontwikkeling & HR	Directeur HR&D GGZ Oost Brabant	
M.M.L.F. (Marcel) Frijns • Vice-voorzitter RvC • Voorzitter AC	Financiën	Lid Raad van Bestuur Univé Het Groene Hart	• Penningmeester Stichting RSC
E.C. (Ephrem) Davids • Lid RvC • Voorziter cMP • Lid AC	Volkshuisvesting & Juridische zaken	Sr. adviseur strategie en beleid Trudo	• Voorzitter MR Zeelsterhof • Voorzitter stichting Life Skills' • Bestuurslid voet-balvereniging UNA
D.T. (Daan) van Opstal • Lid RvC • Lid cMP	Vastgoed	Manager vastgoed Woonstichting Alwel	• Adviseur o.g. Beheer B.V.

Rooster van aftreden

Het huidige rooster van aftreden van de commissarissen ziet er als volg uit:

Rooster van aftreden RvC JOOST			
Naam	**benoemd op**	**herbenoembaar**	**Uiterste datum van aftreden**
L.J. (Anneke) Bode	01-06-2020	31-05-2024	31-05-2028
H. (Hanneke) Wouters	15-05-2022	14-05-2026	14-05-2030
M.M.L.F. (Marcel) Frijns	01-06-2022	31-05-2026	31-05-2030
E.C. (Ephrem) Davids	01-10-2022	30-09-2026	30-09-2030
D.T. (Daan) van Opstal	01-01-2023	31-12-2026	31-12-2030

Commissies

De RvC van Woonstichting JOOST kende in 2023 drie commissies die allemaal een adviserende rol hebben, met daarbij hun eigen deskundigheid: de Auditcommissie, de commissie Maatschappelijk Presteren en de Selectie- en Remuneratiecommissie.

De drie commissies werkten in 2023 conform de volgende werkafspraken:

- De commissies zijn de plek waar de specialisten – in kleine kring – met elkaar overleggen over een breed scala van onderwerpen. Ze mogen daarvoor de diepte ingaan (verdieping en analyse). Voor het ophalen van de benodigde informatie overleggen zij, indien nodig, met MT-leden en specialisten uit de JOOST-organisatie;
- De commissies hebben een eigen agenda, bestaande uit de voor hen relevante stukken van de volgende vergadering, aangevuld met onderwerpen ter verduidelijking of verdieping;
- De commissies kanaliseren de grote hoeveelheid informatie en borgen zo (met steun van de organisatie) dat de gehele raad geïnformeerd wordt over datgene wat in de commissies is uitgewisseld;
- De directeur-bestuurder is altijd aanwezig bij de commissievergaderingen.

Auditcommissie

De Auditcommissie (AC) bestaat uit Marcel Frijns (voorzitter) en Ephrem Davids (lid). Ze adviseert over governance, bedrijfseconomie en finance. De twee leden van de AC beschikken over relevante kennis op deze vlakken. In 2023 is de AC 4 keer bij elkaar geweest. Vaste onderwerpen op de agenda zijn de stukken die met de bedrijfsvoering en financiële zaken te maken hebben, zoals de begroting, jaarrapportages, interne audits, compliance, fraude & integriteit en risicomanagement.

Commissie Maatschappelijk Presteren

De commissie Maatschappelijk Presteren (cMP) bestaat uit Ephrem Davids (voorzitter) en Daan van Opstal (lid). Beide commissarissen beschikken over relevante kennis en ervaring op sociaal maatschappelijk en/of vastgoedgebied. Deze commissie bespreekt onderwerpen die met het volkshuisvestelijk beleid en projecten te maken hebben in de breedste zin van het woord. Zo prijken ook de prestatieafspraken met gemeenten op de gespreksagenda van deze commissie. De cMP is in 2023 4 keer bijeengeweest.

Selectie- en Remuneratiecommissie

De Selectie- en Remuneratiecommissie bestaat uit Hanneke Wouters (voorzitter) en Anneke Bode (lid). Zij adviseert de RvC over de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van de directeur-bestuurder en leden van de RvC. Het is vervolgens de voltallige RvC die besluiten neemt.

Besproken onderwerpen/besluiten RvC en commissies 2023:

De RvC is in 2023 7 keer bij elkaar geweest. Hieronder een overzicht van de belangrijkste besluiten:

- Vaststelling indeling commissies en benoeming vice-voorzitter, aanpassing diverse governancestukken, bezoldiging RvC 2023 en remuneratieproces bestuurder JOOST.
- Akkoord op jaarlijkse huurverhoging en (streef)huurverhoging bij bepaalde energetische maatregelen.
- Akkoord op jaarrekening 2022 en begroting 2024-2028.
- Vaststelling Kwaliteit- Control- en Auditplan (KCA)-plan, frauderisicoanalyse en update investeringsstatuut en investeringskader.
- Aanpassing beleid energetische maatregelen bij DMO.
- Akkoord op investeringsvoorstellen aankoop en plaatsing 12 flexwoningen Boxtel, EV Albinonistraat en GO Wethouder Noppenlaan.
- Akkoord op planbesluit sloop Sociaal Pension, project herontwikkeling Dorpsstraat 58, project herontwikkeling Albinonistraat 86A, definitiefase 18 appartementen De Kleine Aarde en project 16 woningen Heem van Selis Van Peer.
- Prestatieafspraken met gemeentes Bernheze, Boxtel, Sint-Michielsgestel en 's-Hertogenbosch.

Zelfevaluatie

In februari 2024 heeft de RvC de jaarlijkse zelfevaluatie gehad (over 2023), en heeft daarbij gekozen voor externe begeleiding. De samenwerking binnen de RvC en met de bestuurder wordt gekenmerkt als dienend aan de opgave van JOOST, plezierig, vanuit gezamenlijkheid met ruimte voor ieders inbreng en perspectief. Het is gelukt meer thematisch en vanuit dilemma's of scenario's met elkaar in gesprek te gaan. De RvC heeft daarbij het MT als geheel meermalen ontmoet, evenals de huurdersorganisaties en de OR. We gaan op dit pad verder. Daarbij hebben we aandacht voor de balans tussen focus op de strategie en verbinding met de menselijke maat. In de klankbordrol is er ruimte voor het stellen van de 'waarom-vraag' en het ter inspiratie inbrengen van kennis en ervaring van de verschillende leden. Vanuit de visitatie is geadviseerd om de maatschappelijke kpi's beter te verankeren. Hiermee gaat de RvC in 2024 verder aan de slag, met name door het thema leefbaarheid te agenderen.

Honorering Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de RvC voldoet aan de Honoreringscode van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en het afgegeven advies tot matiging. Woonstichting JOOST is op basis van aantal vhe's ingedeeld in klasse F. In die klasse geldt volgens de beroepsregel van de branche voor leden een honorering van € 18.700 en voor de voorzitter € 28.050. In 2023 was de totale honorering € 82.752. Hiermee blijven we dus ruim beneden de maximale grens van € 102.850. Aan vergoedingen is in 2023 uiteindelijk een bedrag van € 82.280 uitgegeven en aan overige kosten € 15.657. Het gaat hierbij onder meer om opleidingskosten om de vereiste Permanente Educatie (PE)-punten te halen, VTW-contributie en aansprakelijkheids-verzekering deel RvC. Hieronder het totale overzicht van de honorering van de RvC van Woonstichting JOOST.

Woonstichting JOOST 2023 bedragen x € 1	***L.J. Bode***	***D. van Opstal***	***H. Wouters***	***M.L.F. Frijns***	***E.C. Davids***
Functie(s)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2023					
Bezoldiging	22.440	14.960	14.960	14.960	14.960
Individueel toepasselijk-bezoldigingsmaximum	28.050	18.700	18.700	18.700	18.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	**22.846**	**14.960**	**14.960**	**14.960**	**15.026**
Woonstichting JOOST 2022 bedragen x € 1					
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	n.v.t	15/5 - 31/12	1/6 - 31/12	1/10 - 31/12
Bezoldiging 2022					
Bezoldiging	14.480	-	9.164	8.490	3.650
Individueel toepasselijk-bezoldigingsmaximum	18.100	-	11.455	10.612	4.562

Permanente educatie (PE)

In de Governance Code Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. RvC-leden dienen jaarlijks 5 PE-punten te behalen. Hieronder vindt u een overzicht van de behaalde PE-punten van de directeur-bestuurder en de RvC-leden.

behaalde PE-punten	
Marieke Vossen, directeur-bestuurder	31,5
Anneke Bode, voorzitter RvC	15
Marcel Frijns, vicevoorzitter RvC	30,5
Hanneke Wouters, lid RvC	8
Ephrem Davids, lid RvC	18
Daan van Opstal, lid RvC	5

Tot slot

De RvC heeft in haar nieuwe samenstelling een goed eerste jaar achter de rug. De neuzen staan dezelfde kant op en er heerst openheid, onderlinge waardering en collegialiteit en een positief kritische sfeer. De leden zagen dat JOOST in 2023 de 'vertrouwde buurman' bleef: financieel gezond, met oog voor de belangen van huurders en met aandacht voor haar eigen medewerkers. Dit geeft de RvC het vertrouwen dat JOOST in de toekomst een goed functionerende en gezonde organisatie blijft.

De RvC dankt medewerkers, huurdersvertegenwoordigers en vrijwilligers, samenwerkingspartners, ondernemingsraad en directeur-bestuurder voor de geleverde prestaties. Een extra woord van dank is er voor de huurders die actief en openhartig met de RvC-leden in het verslagjaar in gesprek gingen.

De RvC heeft kennisgenomen van de goedkeurende verklaring van de accountant en ondertekent het jaarverslag.

Boxtel, 15 mei 2024

Namens de Raad van Commissarissen,

Anneke (L.J.) Bode
voorzitter RvC

Marcel (M.M.L.F.) Frijns
vicevoorzitter RvC

Hanneke (H.) Wouters
lid RvC

Ephrem (E.C.) Davids
lid RvC

Daan (D.T.) van Opstal
lid RvC

2.3 Ondernemingsraad

De ondernemingsraad (OR) is een verplicht inspraak- en medezeggenschapsorgaan binnen een onderneming met meer dan 50 werknemers. De OR van JOOST bestaat uit 5 werknemers die namens de collega's van JOOST het overleg met de werkgever voeren over het ondernemingsbeleid en de personeelsbelangen. Zaken zoals het rapport vertrouwenspersoon, verzuim en voortgang vacatures worden jaarlijks besproken.

In 2023 heeft de OR aandacht besteed aan de volgende onderwerpen:

Veilige en fijne werkplek

De OR heeft samen met HR en de directeur-bestuurder een personeelsbijeenkomst georganiseerd rondom het 'Veilige en fijne werkplek'. In deze bijeenkomst heeft ook de externe vertrouwenspersoon zich voorgesteld.

Integriteit

De OR heeft samen met HR een 'spel' georganiseerd waarbij alle medewerkers in kleine groepjes een discussie hebben gevoerd over integer gedrag. In iedere groep kwamen ongeveer zes willekeurig gekozen stellingen aan bod over uiteenlopen onderwerpen, zoals: algemeen gedrag, pesten en treiteren, seksuele intimidatie, racisme en discriminatie. De spelers vonden het leuk/leerzaam te spelen en denken dat het ook kan bijdragen als het in teamverband wordt gespeeld. Een aantal van de deelnemers bleef achteraf in gesprek over (on)gewenst gedrag. Veel collega's bleken dezelfde normen en waarden te herkennen. We mogen best ergens moeite mee hebben, maar we moeten rekening met elkaar en iemand pesten, discrimineren of buitensluiten is nooit goed. Aan de andere kant moet een grapje kunnen (tenzij de ontvanger er moeite mee heeft), hoef je niet over alles iets te vinden en is positieve discriminatie ook niet goed.

Werkplaatsbezoek met preventiemedewerker

Verder heeft de OR samen met de preventiemedewerkers de BIC's en de werkplaatsen bezocht. Ter plaatse is beoordeeld of er aanpassingen nodig waren ter verbetering van de veiligheid van de medewerkers die er gebruik van maken. Over het algemeen waren de ruimtes in orde. Er zijn vooral kleine - maar belangrijke - aanpassingen gemaakt.

Verder

Ook heeft de OR deelgenomen aan een overleg inzake de strategische personeelsplanning. Zij is betrokken geweest bij de sollicitatiegesprekken van de nieuwe HR-medewerker, omdat deze ook de rol van preventiemedewerker gaat vervullen.

Overzicht onderwerpen met advies of instemming

De OR heeft ingestemd met de volgende verzoeken:

- benoeming van de technisch preventiemedewerker;
- gedragscode integriteit;
- invulling medewerkersonderzoek;
- invulling WKR;
- attentieregeling (na kleine aanpassing op aangeven achterban);
- nieuwe telefoonregeling;
- uitkering conform voorstel Aedes (deel van uitkering uit WKR);
- aanvulling op de reiskostenregeling.

De OR heeft positief geadviseerd over:

- inrichting Informatisering & Automatisering;
- calamiteitenregeling;
- aanpassing organogram na vertrek manager Wonen;
- creëren nieuwe functies van bestuurssecretaris en projectcontroller.

3. Onze inzet in 2023

Ons Koersplan was ook in 2023 ons kompas: (ge)WOON als een goede buurman. Want dat is wat wij willen zijn voor onze bewoners. Een goede buurman die dichtbij is, luistert, meedenkt en een handje helpt waar nodig. Het is ook waar wij aan willen bijdragen. Aan dorpen en buurten, waar mensen als een goede buurman met elkaar (kunnen) samenwonen. Dit vraagt steeds iets anders van ons. Het is maar net wie we voor ons hebben, wat anderen al doen en welk dorp het betreft. Daarom is ons Koersplan geen gedetailleerde route, maar een koers met ruimte. Ruimte voor onze medewerkers, bewoners én partners.

Aan de hand van de thema's uit ons Koersplan stelden we dit Jaarverslag 2023 op.

1. **Natuurlijk duurzaam**
2. **Meer huishoudens op de juiste plek**
3. **Samen voor de buurt**
4. **Grip op woonlasten**
5. **Oog voor verschil**
6. **Netwerkorganisatie met ruimte**

In de infographics zien we waar we staan in onze doelstellingen in ons Koersplan. We blijven die goede buurman die we graag willen zijn.

Herijking Koersplan in 2025

Ons Koersplan gaan we in 2025 herijken. In 2024 hebben we ons koersplan geëvalueerd. We hebben voortgang geboekt, maar er zijn ook nog punten die (extra) aandacht nodig hebben. Voor 2024 hebben we een aantal speerpunten benoemd. Binnen het thema 'Natuurlijk duurzaam' gaan we meer sturen op aantallen en effecten van onze maatregelen. Bij 'Meer huishoudens op de juiste plek' gaan we een actieplan woningtoevoeging opstellen, waarbij we naar meer opties dan alleen reguliere nieuwbouw kijken. En ten slotte gaan we aan de slag met de organisatieontwikkeling.

De JOOST-top32 van 23 in beeld

Onze JOOST-medewerkers hebben in 2023 dus veel werk verzet, om er als een goede buurman te zijn voor onze huurders. Een jaar met vele hoogtepunten die we graag in beeld laten zien in onze 'JOOST-top32 van 23'. Deze is te bekijken via onze website: https://www.wonenbijjoost.nl/over-joost/nieuws-en-publicaties/nieuwsoverzicht/de-joost-top32-van-23/

Ontwikkelingen in de sector

In maart 2023 hebben de provincie, 56 gemeenten, 38 woningcorporaties en minister Hugo de Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hun handtekening gezet onder vier regionale woondeals voor Brabant. De ondertekenaars zetten hiermee de schouders onder de grote opgave voor Brabant om tot en met 2030 ruim 130.000 woningen te bouwen in de gehele provincie. In de regio-deal staat ook een stevige ambitie, met onder andere het streven om ruim 10.000 sociale huurwoningen toe te voegen. Niet in alle provincies tekenden de corporaties mee. De corporaties in Noord-Brabant waren het er snel over eens wel mee te tekenen.

De volgende afspraken staan in deze regionale woondeal:

Verantwoorde huurstijgingen en huurverlaging voor lagere inkomens
In de landelijke afspraken over betaalbaarheid is een balans gevonden tussen generieke maatregelen waarvan álle huurders profiteren en specifieke maatregelen waarvan mensen met lagere inkomens en mensen in niet-duurzame woningen profiteren. Corporaties gaan de komende 3 jaar voor alle huurders de huren matigen. Daarbij wordt de koppeling met de inflatie losgelaten en wordt de maximale huursomstijging 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling. Daardoor stijgen de huren minder hard dan de lonen. Om de huur voor huurders met een laag inkomen te verbeteren krijgen huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot € 575,03.

Verdubbeling bouwproductie sociale huurwoningen
Om het huidige tekort aan sociale huurwoningen en de wachtlijsten aan te pakken moet het bouwtempo van de corporaties flink omhoog de komende jaren: landelijk van ca. 15.000 per jaar naar bijna 30.000 woningen in 2030. Daarnaast is afgesproken dat corporaties tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen gaan bouwen.
Op het niveau van de hele regio passen de nieuwbouwaantallen bij de landelijke ambitie die met het Rijk is afgesproken. Op gemeentelijk niveau wordt de afspraak om minimaal 30% sociaal te realiseren bij nieuwbouw nog niet bij alle gemeenten behaald. Mogelijk en hopelijk kunnen we in deze gemeentes nog wat extra nieuwbouw realiseren.

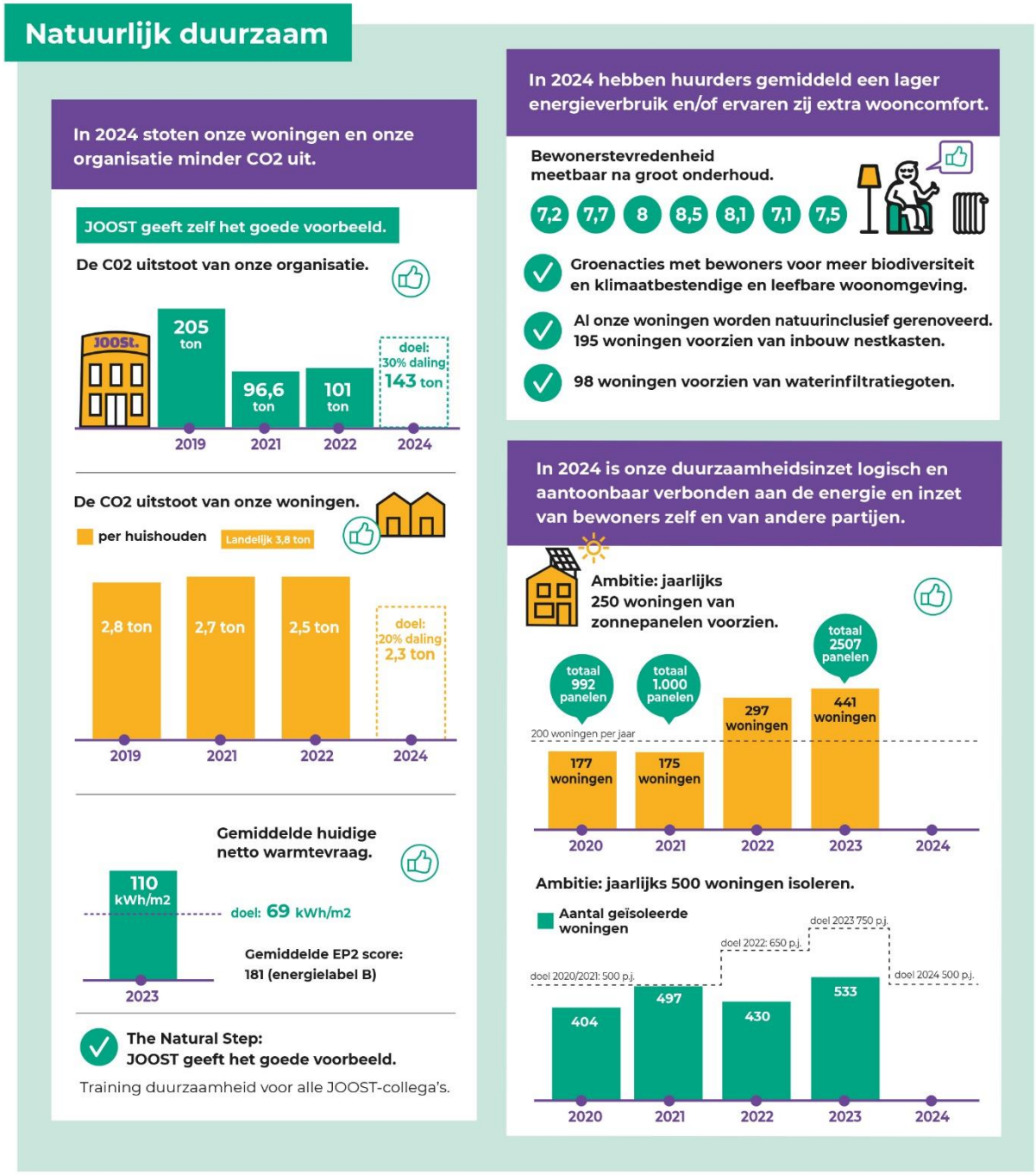
Nieuwbouw middenhuur
De corporaties in de regio hebben de ambitie om naar rato van de nationale prestatieafspraken middenhuurwoningen te realiseren. Dit zijn vooralsnog 2.300 geplande middenhuurwoningen. In 2023 werken partijen uit in welke gemeenten deze huurwoningen gerealiseerd worden. Daarnaast gaan partijen in 2023 met elkaar in overleg om te onderzoeken of corporaties dit aandeel kunnen vergroten. JOOST heeft tot nu toe geen actieve rol genomen in het realiseren van middenhuurwoningen. Wel gaan we ons huidige beleid hierover heroverwegen.

Verbetering van de leefbaarheid
Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt van corporaties, naast investeringen in het verbeteren van de woningkwaliteit, ook investeringen in de leefbaarheid van de wijk en het sociaal beheer in de wijk. In totaal trekken corporaties hier tot en met 2030 jaarlijks € 75 miljoen extra voor uit. Ook wij investeren bijna € 1 miljoen in leefbaarheids-activiteiten.

3.1 Natuurlijk duurzaam

JOOST richt zijn vizier op het verhuren van kwalitatief goede woningen. Daar hoort duurzaamheid standaard bij. Duurzaamheidsingrepen staan dan ook op de agenda van onze dagelijkse werkzaamheden, gericht op verlaging van de woonlasten en op verbetering van het wooncomfort. Ook het voorlichten van huurders over 'duurzaam leven' hoort er wat ons betreft bij. Zo maken we van het thema duurzaamheid een vanzelfsprekendheid. Ook intern, door zelf het goede voorbeeld te geven.

Hoe liggen we op koers?



Vergaande verduurzaming woningen

De verduurzaming van het bestaand corporatiebezit is een complexe opgave die tot 2050 veel vraagt van gemeenten, corporaties en huurders. Corporaties moeten al hun woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld verduurzamen. JOOST heeft circa 370 woningen van deze woningen. Daarvan hebben we er bijna 80 in 2023 aangepakt.

Energetische verbetering

In 2023 hebben we circa 500 woningen (€ 9,8 miljoen) verduurzaamd. Het aantal woningen was minder hoog dan vooraf gepland. Dit wordt veroorzaakt door de langere voorbereidingstijden die projecten vragen, in verband met de complexiteit van de opgave. Daarnaast speelt de lange levertijden van materialen nog steeds een rol. Ook blijkt dat bewoners steeds vaker niet willen meedoen aan een project. Vanuit energiearmoede is dit verrassend. Het zorgt voor vertraging, hogere kosten en zelfs stopzetten van projecten.

Bij een schilderbeurt vervangen we ook het oude glas voor HR++glas en brengen we ventilatie aan. De energetische verbeteringen op verzoek hebben we stopgezet. We focussen ons op de projecten. Daarmee kunnen we op zo kort mogelijk termijn zo veel mogelijk huurders aan een betere woning helpen.

Bij Annenborch hebben we in 2023 alle 1.200 conventionele lichtarmaturen – die dag en nacht branden – vervangen door LED-verlichting met een Smartscan oplossing. Dit levert een forse energiebesparing op van maar liefst 70%.

Zonnepanelen

We zien dat de hogere energieprijzen hebben geleid tot een hogere aanvraag voor het plaatsen van zonnepanelen. In 2023 hebben we ongeveer 440 woningen voorzien van circa 2.500 panelen. Ook op het dak van ons kantoor hebben we panelen laten leggen.

3 Die zitten er weer warmpjes bij!

Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

Dagelijks onderhoud

We zien dat dit jaar de kosten voor het dagelijks onderhoud hoger uitvallen dan begroot. De belangrijkste oorzaak daarvan zijn de fors gestegen bouwkosten in combinatie met het feit dat we in het verouderde deel van ons bezit veel keuken, badkamers en toiletten moeten renoveren. Ook door oplevering van nieuwbouw Alexanderven hebben we veel mutaties gehad bij woningen met een (zeer) lange woonduur. De mutatiekosten van deze woningen zijn gemiddeld meer dan € 20.000 per woning.

Onderhoudslasten € 1.000		
Soort onderhoud	**Gerealiseerd**	**Begroting**
Dagelijks onderhoud	€ 7.798	€ 6.465
Mutatie onderhoud	€ 2.394	€ 2.650
Planmatig onderhoud	€ 7.444	€ 7.648
	€ 17.636	**€ 16.763**

Onderhoudsprojecten

Bij groot onderhoud en energetische verbeteringen zien we dat met name het verzet van bewoners bij de Wethouder Noppenlaan en de discussie met welstand inzake Wethouder Tiboschplein voor forse vertraging zorgen. Daardoor wordt een groot deel van de verwachte uitgaven niet gerealiseerd. Uiteindelijk hebben we toch bij circa 350 woningen (€ 9,9 miljoen) groot onderhoud uitgevoerd.

Duurzaamheidsakkoord met gemeente Boxtel

In juni 2023 tekenden wij samen met de gemeente Boxtel, Woonveste, Huurders van JOOST en Huurdersvereniging Heusden (Woonveste), Waterschap De Dommel en ContourdeTwern het Duurzaamheidsakkoord. Hierin geven we samen aan waar we invloed op hebben en welke stappen we samen gaan zetten om ervoor te zorgen dat de gemeente Boxtel in 2050 CO2-neutraal, energieneutraal, circulair en klimaatbestendig is. Concrete projecten zijn onder andere energiecoaches, het verwijderen van tegels voor groen en het opnieuw gebruiken van regenwater.

Energiebespaaracties

Door de hoge energieprijzen kregen we steeds meer vragen over het besparen van geld en energie. Daarom trokken onze JOOST-collega's samen met onze partners de wijk in. Begin 2023 gingen we samen met het Bossche Bespaarteam op pad naar de flats in Hintham. En in april hielden we een vergelijkbare actie bij de Hoogheemflats samen met gemeente Boxtel onder de naam Energiehulp. Het doel was om in een paar dagen zoveel mogelijk huishoudens mee te laten doen aan de energie bespaaractie waarbij we bespaartips deelden en energiebesparende producten plaatsten t.w.v. max. € 180.

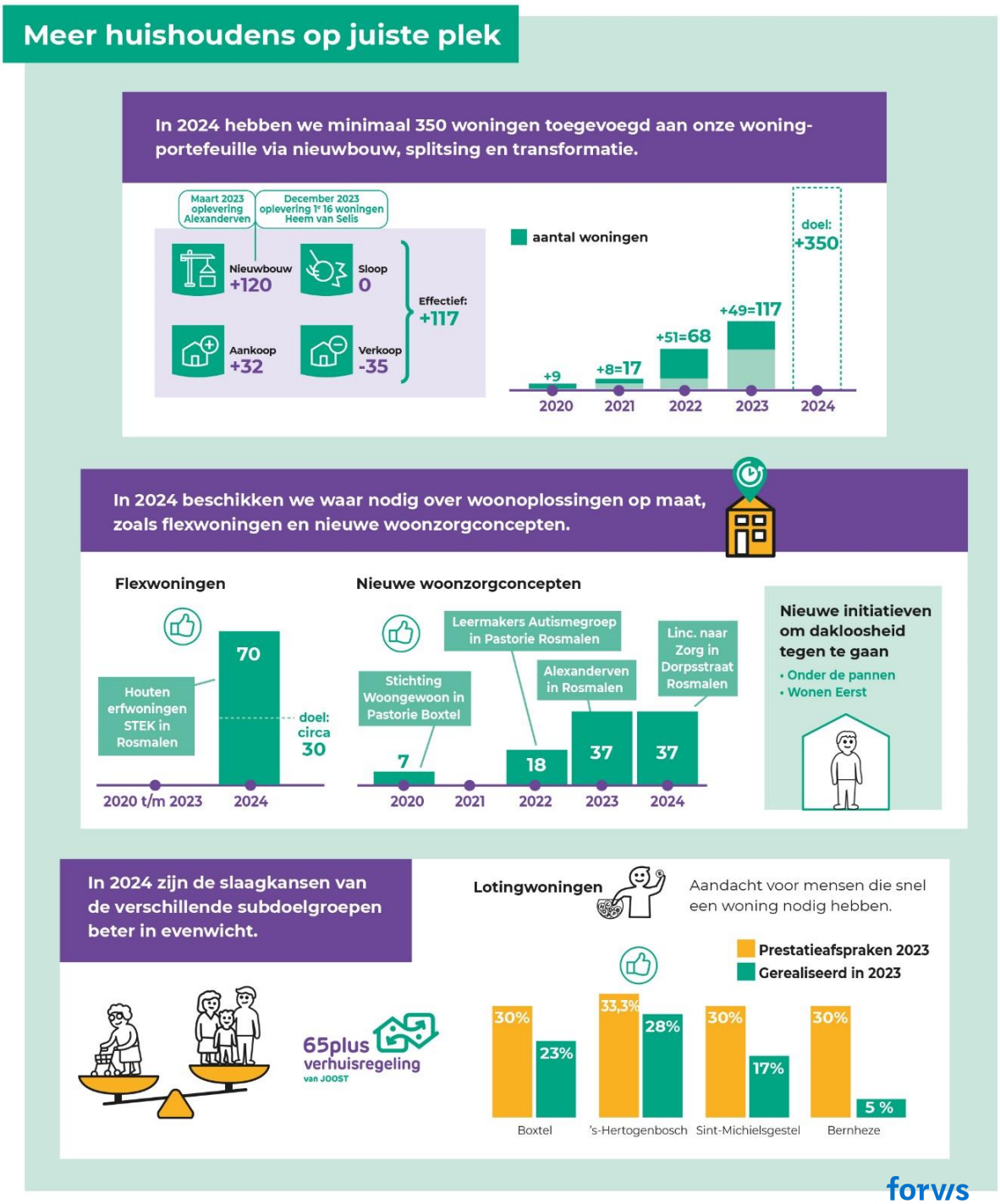
Besparing (jaarbasis)	Hoogheem (195 adressen)	Hintham (169 adressen)
Gasbesparing (m3)	32.276	15.812
Electrabesparing (kWh)	21.416	27.945
CO2-besparing (kg)	72.780	45.359
Besparing prijsplafond	€ 55.367	€ 34.105

Besparingen zijn op jaarbasis en prijzen van het prijsplafond zijn als grondslag voor kostenbesparing op jaarbasis genomen (€ 1,45 voor gas en € 0,40 voor elektra).

3.2 Meer huishoudens op de juiste plek

Bij JOOST hebben we diverse initiatieven genomen om de doorstroming te bevorderen en slaagkansen te vergroten, onder meer via de 65plus-verhuisregeling. Daar gaan we ook in 2021 mee door. Om meer én sneller resultaat te boeken, bewandelen we ook nieuwe wegen. Zo willen we een grotere variatie aan woonoplossingen bieden, van nieuwbouwwoningen tot tijdelijke woningen, gesplitste woningen en nieuwe woonzorgconcepten. We gaan voor een breed inzetbaar en betaalbaar woonaanbod. Indien nodig verzorgen we woonoplossingen op maat.

Hoe liggen we op koers?



Nieuwbouw

Onder andere met nieuwbouw zorgen we voor meer huishoudens op de juiste plek. Diverse projecten zijn in 2023 door verschillende redenen vertraagd: door weerstand van omwonenden of door langere afstemming met gemeente en ontwikkelaars. Maar we leverden wel een aantal nieuwe woningen op en waren volop bezig met de voorbereiding van nieuwe projecten. In 2023 gaven we € 19,3 miljoen uit aan nieuwbouwprojecten.

Nieuwbouw: opgeleverd

Bijzondere woonvorm: woonzorgappartementen Alexanderven in Rosmalen
In maart hebben we in Rosmalen in Alexanderven 37 woonzorgappartementen gerealiseerd. Ouderen kunnen hier zo lang mogelijk verzorgd zelfstandig blijven wonen. Wij werken daarbij samen met Annenborch en Ouderenvereniging HEVO in het faciliteren van wonen en zorg. Met de toevoeging van welzijn en een faciliterende openbare ruimte - die ook toegankelijk is voor de buurt - organiseren we een locatie die bijdraagt aan het zo prettig mogelijk zelfstandig wonen in een beschermde omgeving.

Eengezinswoningen in Heem van Selis in Boxtel
In december hebben de eerste bewoners van 16 huurwoningen in de nieuwe Boxtelse wijk Heem van Selis de sleutel gekregen. De overige 15 huurwoningen worden begin 2024 opgeleverd. Een mooie uitbreiding op de 24 huurappartementen die we vorig jaar al opleverden. En we gaan hier in 2025 nog eens 16 huurwoningen bouwen.

Nieuwbouw: gestart en oplevering in 2024

Albinonistraat in Boxtel
In oktober zijn we gestart met de bouw van 27 huurappartementen. Op deze locatie stond voorheen basisschool De Beemden.

Bijzondere woonvorm: Linc naar Zorg in Rosmalen
Een mooi voorbeeld van herontwikkeling van een voormalig kantoor naar nieuwbouw met een maatschappelijke bestemming is ons oude kantoor aan de Dorpstraat. Hier zijn we in oktober gestart met de bouw van 37 studio's en een ontmoetingsruimte voor Linc naar Zorg. De jongeren gaan hier op tijdelijke basis zelfstandig wonen en krijgen vanuit Linc naar Zorg ondersteuning op hun weg naar zelfstandig wonen. Er komt ook een gezamenlijke ruimte.

STEK in De Grote Wielen in Rosmalen
In december hebben we het 1e deel van 70 houten erfwoningen geplaatst. De bewoners delen hun erf met de buren en bepalen met elkaar hoe ze dit gaan invullen. Wij verwachten van hen ook dat ze actief meedoen en hun handen uit de mouwen steken. Hiervoor worden buurtverbinders en een community builder aangesteld. In totaal komen er in STEK 205 woningen, waarvan JOOST er 70 verhuurt. De andere woningen gaat Zayaz verhuren. De woningen blijven hier 8 tot 15 jaar staan en verhuizen daarna naar een andere plek in De Groote Wielen of in Den Bosch. De bewoners mogen dan mee.

Overige ontwikkelingen in voorbereiding

Andere actuele nieuwbouwprojecten die op het punt van beginnen staan, of waarover we nog in gesprek zijn met de buurt:

Wijkvernieuwing Breukelen in Boxtel
In de Hertogenstraat, Jan van Brabantstraat en de Van Hornstraat gaan we naar verwachting eind 2024 38 woningen slopen. Dit was voor deze woningen de enige optie, om er energiezuinige woningen voor terug te bouwen. Inmiddels komen steeds meer woningen leeg te staan. Deze verhuren we tijdelijk via een leegstandbeheerder. Ondertussen zijn we druk in gesprek met gemeente over de nieuwbouw.

Sassenheimseweg in Berlicum
Aan de Sassenheimseweg in Berlicum zijn wij eigenaar van 12 woningen die klein en technisch sterk verouderd zijn. Het vraagt een te grote investering om deze woningen te renoveren. Daarom hebben we besloten ze te slopen voor nieuwbouw. We hebben een plan voor 10 sociale huurwoningen. Het Sociaal Plan hebben we in 2023 afgerond. Wanneer we gaan slopen is afhankelijk van nog te lopen procedures. We gaan nu eerst samen met bewoners zorgen voor een nieuwe fijne woning.

Van Coothstraat en Prins Hendrikstraat Boxtel
We hebben plannen om 12 woningen in de Van Coothstraat en Prins Hendrikstraat te slopen voor nieuwbouw. De woningen zijn technisch zo sterk verouderd, dat renovatie financieel geen haalbare optie is. We gaan in 2024 met een Klankbordgroep het Sociaal Plan maken. Ook betrekken we bewoners bij onze nieuwbouwplannen. Zij krijgen immers straks ook de mogelijkheid om terug te keren in hun oude buurt.

Verder zijn we in voorbereiding met meerdere projecten in de kleine kernen en met flexwonen.

Slaagkansen van woningzoekenden meer in evenwicht

Woningzoekenden moeten lang wachten op een sociale huurwoning. Alleen nieuwbouw is niet voldoende om dit probleem op te lossen. Daarom hanteren we enkele regelingen die de doorstroming moeten bevorderen.

65plus-verhuisregeling
Met onze 65plus-verhuisregeling bieden we senioren de mogelijkheid om op een meer passende plek langer zelfstandig te kunnen wonen. Senioren die hun huurwoning verlaten om kleiner te gaan wonen, krijgen voorrang op een woning met het 65plus-label. Met deze regeling dragen we er dus aan bij om meer mensen op de juiste plek te huisvesten én de doorstroom op gang te krijgen. We zien in de praktijk dat senioren graag binnen hun eigen dorp willen verhuizen, maar dat er daar niet altijd voldoende aanbod is. Vooral in de dorpen Nuland, Berlicum en Heeswijk-Dinther is de doorstroom heel moeilijk.

Aantal verhuizingen 65plus-verhuisregeling	Totalen
Aantal nieuwe deelnemers 65plus-verhuisregeling	27
Aantal verhuizingen	33
Inzet verhuiscoach in aantallen	14
Inzet verhuiscoach in euro’s	2.362
Verhuizingen tussen corporaties	6

Woningen via loting
We streven er jaarlijks naar om een derde van de vrijgekomen woningen te verloten. Zo krijgen ook mensen met een korte inschrijfduur de kans om een woning bij ons te huren. In 2023 boden we 23% van onze woningen aan via loting. In 2022 was dit 25%.

Nieuwe wooninitiatieven om dakloosheid tegen te gaan
Om dakloosheid tegen te gaan, werken we in de regio Den Bosch samen met andere corporaties en netwerkpartners aan nieuwe initiatieven. Zo doen we mee aan een pilot met het project ‘Onder de Pannen’. Via 'Onder de pannen' kunnen mensen een kamer onderverhuren voor een periode van maximaal één jaar. Er zijn dan geen gevolgen voor uitkering of eventuele toeslagen. De eerste match is in 2023 al gemaakt.

En in samenwerking met Maatschappelijke Opvang Den Bosch, Centrale Toegang Maatschappelijke Opvang (CTMO) en Zayaz doen we mee aan 'Wonen Eerst'. Deze aanpak biedt inwoners die dak-of thuisloos zijn (of dreigen te raken) zo snel mogelijk een passende en duurzame woonplek. In plaats van een (langdurig) verblijf in de opvang. Hiermee wordt de periode van dakloosheid verkort en wordt voorkomen dat persoonlijke omstandigheden verslechteren. En door sneller en beter perspectief op herstel worden maatschappelijke kosten bespaard.

Verantwoording verhuur

Aantal nieuwe verhuringen

Het aantal nieuwe verhuringen bedroeg in 2023: 455. Dat zijn er ruim 100 minder in vergelijking met 2022.

Nieuwe verhuringen	2022	2023
Zelfstandige woningen	466	420
Kamers	25	21
Overig	39	11
BOG en MOG	24	2
Totaal	554	455

Hieronder zien we het aantal advertenties dat is geadverteerd via Woonservice Regionaal en hoe we deze hebben toegewezen.

Woningen via Woonservice	2022	2023
Advertenties	429	328
Aantal verhuringen	491	431
Aantal reacties	85.212	89.800
Aantal actief woningzoekenden	22.421	24.608
Gemiddeld aantal reacties per woning	198,63	277,15
Gemiddeld aantal aanbiedingen per woning	1,14	2,95
Gemiddeld aantal weigeringen per woning	1,10	1,02

De mutatiegraad over 2023 bedroeg voor zelfstandige woningen 5,5%. In vergelijking tot vorig jaar (2022: 6,78%) is de mutatiegraad gedaald.

Verdeelsysteem	absoluut	relatief	Den Bosch	Boxtel	St. Michiels-gestel	Bernheze	Oisterwijk
Aanbod	198	45%	76	101	8	11	2
Loting	104	23%	45	55	3	1	0
Directe bemiddeling	141	32%	39	88	7	7	0
Totaal	**443**	**100%**	**160**	**244**	**18**	**19**	**2**

Het verschil tussen het aantal advertenties via Woonservice Regionaal en het totaal aantal verhuurde woningen is te verklaren, doordat de woningen die worden toegewezen via directe bemiddeling niet via Woonservice Regionaal worden geadverteerd. Deze worden toegewezen aan onder andere urgenten en statushouders. Daarnaast is een aantal woningen geadverteerd in 2023, maar vindt de feitelijk verhuring in 2024 plaats.

Oorlogsvluchtelingen

Wij zijn eigenaar van het voormalige Wit-Gele Kruisgebouw aan de Jan Kruijsenstraat in Boxtel. Op die locatie hebben we plannen voor sloop en nieuwbouw. Omdat het pand begin 2023 leeg kwam te staan en de nieuwbouwplannen nog even op zich lieten wachten, hebben we pand bij gemeente Boxtel aangeboden voor de opvang van oorlogsvluchtelingen uit Oekraïne. Er worden maximaal 40 mensen opgevangen.

Statushouders

In 2023 besteedden we met alle corporaties gezamenlijk extra aandacht aan het huisvesten van statushouders. In de gemeentes 's-Hertogenbosch, Sint-Michielsgestel en Boxtel hebben we onze gezamenlijke taakstelling behaald en zelfs extra personen gehuisvest. In Boxtel hebben we op verzoek van gemeente voor 7 huurders van De Tijvert gezorgd voor herhuisvesting. In de gemeente Bernheze is de taakstelling niet gehaald. De oorzaak is dat er meerdere woningen pas in 2024 zijn verhuurd vanwege grote werkzaamheden die nog niet gereed waren. In 2022 leverden we in deze gemeente nog extra woning bovenop de taakstelling.

Statushouders 2023				
Werkgebied	Den Bosch	St. Michielsgestel	Bernheze	Boxtel
Taakstelling (x pers.) 1e helft 2023	166	36	38	40
Gerealiseerd 1e helft 2023	171	40	41	47
Taakstelling (x pers.) 2e helft 2023	156	30	32	33
Gerealiseerd 2e helft 2023	184	32	25	32
Totaal te huisvesten 2023 (x personen)	322	66	70	73
Gerealiseerd 2023	355	72	66	79

De verdeling van verhuureenheden naar prijsklasse

De verdeling naar verhuureenheden naar prijsklasse is per 31 december 2023 als volgt:

	Kwaliteits kortingsgrens *€ 452,20*	**Betaalbaar** *van € 452,21 tot € 693,60*	**Tot liberalisatiegrens** *van € 693,61 tot € 808,06*	**Boven liberalisatiegrens** *boven € 808,06*	**Totaal**
31-12-2023	819	5.228	804	242	7.093

Ontwikkeling van onze woningvoorraad

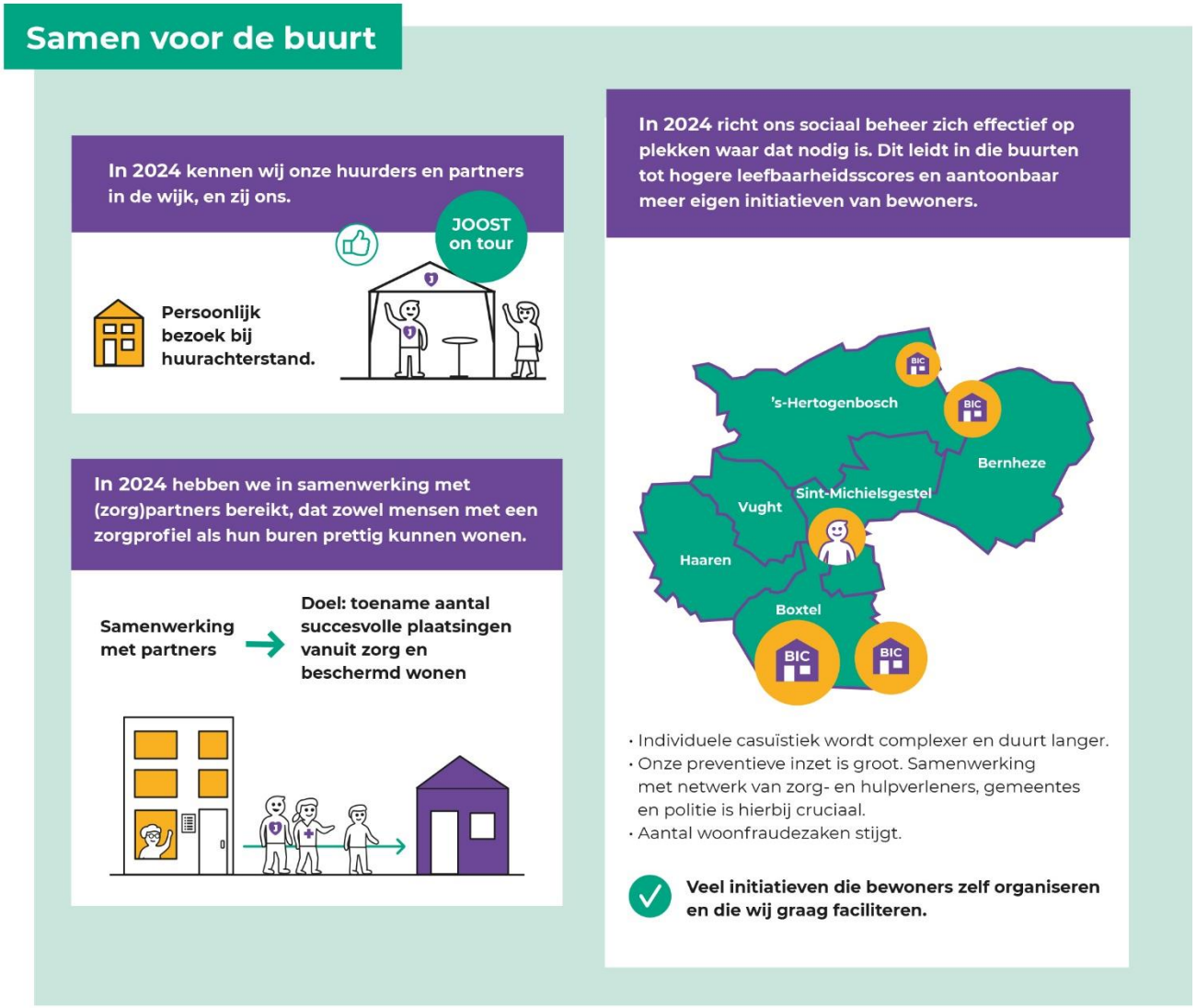
Onze woningvoorraad ziet er per 31-12-2023 als volgt uit. We hebben in 2023 6 woningen verkocht. Deze pasten niet meer in onze portefeuille.

Type	**31-12-2022**	**31-12-2023**
Zelfstandige woningen	6.980	7.033
Onzelfstandige woningen	60	60
Intramuraal	487	489
Parkeervoorziening	579	571
BOG/MOG	38	46
Totaal	**8.144**	**8.199**

3.3 Samen voor de buurt

Bekend maakt bemind. Daarom staat JOOST dicht bij haar huurders en netwerkpartners. Zodat wij hen kennen en zij ons. We zoeken verbindingen in buurten, wijken en dorpskernen, bij voorkeur persoonlijk. We prikkelen, motiveren en faciliteren bewoners om zelf werk te maken van een prettige woonomgeving. Hierbij gaan we niet voorbij aan maatschappelijke problemen, want ook daar besteden we – samen met bewoners en netwerkpartners – veel aandacht aan. Dankzij nauwe banden en samenwerking ontstaan woonomgevingen waar het voor iedereen fijn wonen is.

Hoe liggen we op koers?



Wij kennen onze huurders en partners en zij ons

Verbinding met bewoners

Onze vijf wijkteams hebben een grote mate van zelfstandigheid met een budget dat ze naar eigen inzicht kunnen besteden aan initiatieven die hun wijk ten goede komen. En aan het einde van jaar is ook te zien dat het budget goed besteed is. Er waren veel projecten en initiatieven die de leefbaarheid ten goede komen.

Er speelt veel in onze wijken
Kenmerkend voor dit jaar is ook weer de inzet op woonfraude en de toenemende vraag naar directe bemiddeling. De druk op de wijken, zeker binnen ons goedkopere bezit, begint hiermee op te lopen. We blijven dit monitoren, want het hoort nu eenmaal bij onze verplichting om juist de mensen die het zelf niet kunnen, te voorzien in huisvesting.

Bewonersbegeleiding bij projecten
JOOST heeft een team aan projectconsulenten die zich inzetten voor het goed verlopen van de werkzaamheden. We zien dit jaar dat huurders steeds meer weerstand bieden tegen duurzaamheidsmaatregelen die wij willen aanbrengen. Het goede gesprek voeren biedt veel uitdagingen. Ook komen de consulenten nog met regelmaat in contact met bewoners die een stevige hulp- of zorgvraag hebben, terwijl dat nog niet bij ons of onze partners bekend was.

Veel mooie bewonersinitiatieven
In 2023 groeide het aantal bewonerscommissies dat binnen ons bezit actief is. Niet alleen bij nieuwbouwcomplexen, maar ook bij bestaande bouw. Voor ons zijn deze commissies enorm waardevol, want het zijn onze oren en ogen in de wijk. In juni organiseerden we – in de Spiegeltent in Boxtel – een gezellig samenzijn voor alle vrijwilligers. En in december organiseerden we een kerstmarkt waar iedereen het kerstpakket kon ophalen.
Vaak zijn het de commissies, soms zijn het kleine groepen huurders, die een activiteit optuigen. Zo vonden regelmatig lunchen, BBQ's of high tea's plaats waar bewoners elkaar konden ontmoeten.

Verbinding met netwerkpartners
Met onze partners hebben we weer heel wat werk verzet. In Boxtel vond in april een bijeenkomst plaats met alle sociale partners (ruim 100 personen) waarbij elkaar ontmoeten en kennis delen de kern was. Maar ook het initiatief Hartjes in de Wijk kreeg eindelijk vorm. In wijkcentrum De Rots kunnen bewoners van Boxtel terecht voor allerlei vragen die ze voorheen bij alle instanties apart moesten stellen.

Ook de samenwerking met WSD kreeg verder vorm, doordat het project GroenMakers de pilotfase afsloot. Binnen dit project worden versteende voor- en achtertuinen vergroend om zo klimaatadaptatie en biodiversiteit te bevorderen. Ook ging de WoonOmgevingsPloeg aan de slag bij ons bezit in Sint-Michielsgestel.

Ons sociaal beheer richt zich op plekken waar dat nodig is

Naast de zorg voor leefbaarheid in onze wijken en de aanpak van overlast zijn er nog andere thema’s die aandacht krijgen.

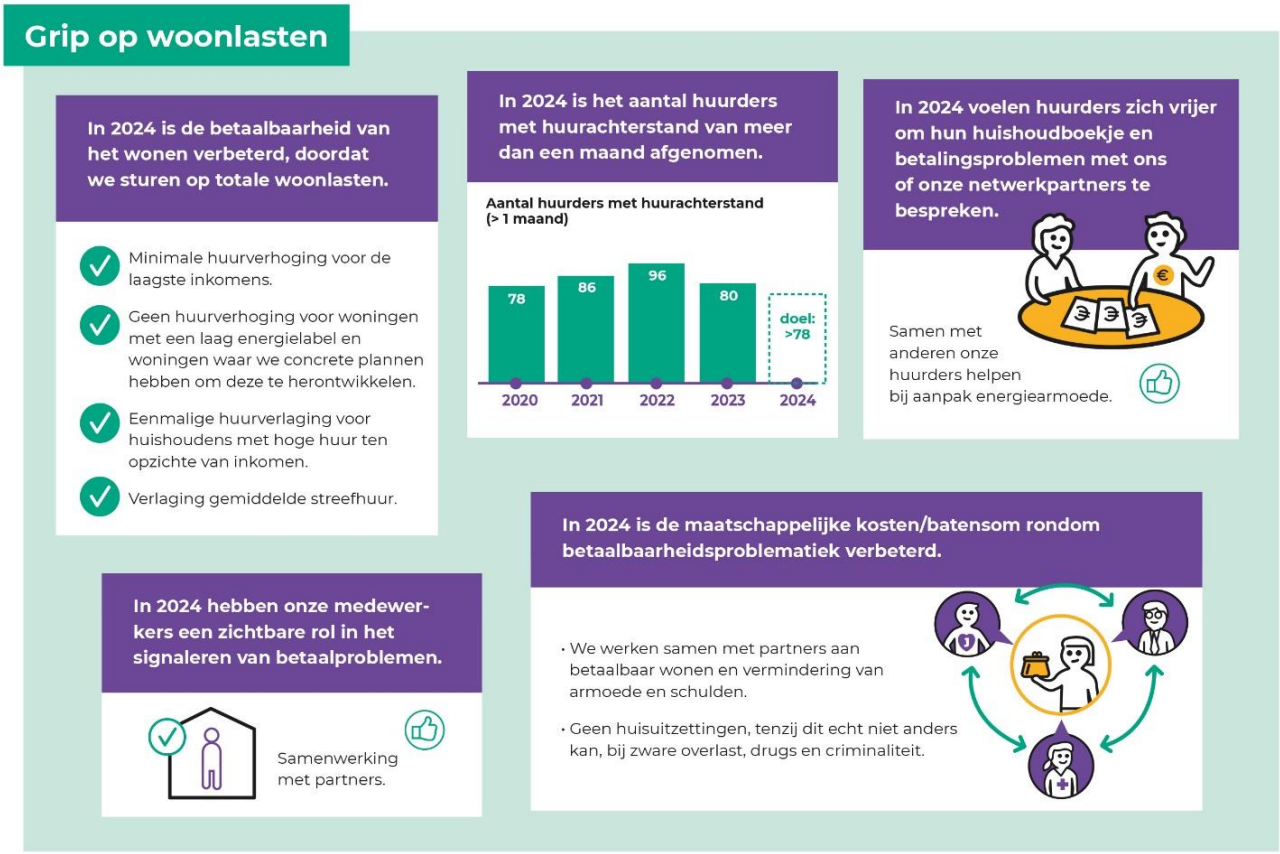
Juiste huisvesting van mensen met een zorgvraag
We zien het aantal mensen dat uit een zorginstelling stroomt toenemen. Dat vraagt om een nauwkeurige plaatsing aan de voorkant, zodat iemand zacht in de wijk kan landen. Een eerste evaluatie over 2023 laat zien, dat ruim 90% prima landt. Onze aandacht gaat uit naar de bewoners die niet op de juiste plek zijn gaan wonen. Samen met onze netwerkpartners kijken we naar een betere (woon)oplossing.

Buurtbemiddeling
De eerste cijfers over 2023 laten zien dat we ongeveer eenzelfde beroep op buurtbemiddeling doen als voorgaande jaren. In alle vier de gemeentes waar wij werken, is buurtbemiddeling actief. Het is een onafhankelijke manier om twee of meer buren met elkaar het gesprek aan te laten gaan als er overlast is, bijgestaan door onpartijdige vrijwillige bemiddelaars.

3.4 Grip op woonlasten

JOOST gaat de komende jaren nog actiever aan de slag met het thema 'woonlasten'. Met als doel: zorgen voor kwalitatief goede woningen die passen bij iemands inkomen en proactief inspelen op signalen dat er financiële problemen zijn. We willen dus niet achteraf betalingsproblemen oplossen, maar tijdig grip krijgen op woonlasten. Dat is ons motto.

Liggen we op koers?



Huurbeleid

Passend toewijzen

Vanaf 1 januari 2016 is het passend toewijzen van kracht. Het zorgt ervoor dat woningzoekenden met een huurtoeslaginkomen geen te dure huurwoning kunnen huren. De overheid begrenst hiermee de hoogte van de huurtoeslag. In 2023 wezen we 445 woningen toe, waarvan 7 keer een woning die boven de wettelijke toegestane huurprijs lag. Hierdoor keert de overheid meer huurtoeslag uit dan gewenst. Wettelijk is het toegestaan om in 5% van de woningtoewijzingen een duurdere huurwoning toe te wijzen aan een woningzoekende met een huurtoeslaginkomen. We bleven dus binnen de toegestane marge.

EU toewijzingscriteria

Naast passend toewijzen moeten we rekening houden met de EU toewijzingscriteria bij het toewijzen van huurwoningen tot de liberalisatiegrens van € 808,06 (sociale huurwoningen). Voor 2023 is vanuit de overheid bepaald dat we in 92,5% van de gevallen een sociale huurwoning toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen tot en met € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens en € 48.625 voor meer persoonshuishoudens.

De overige 7,5% van de toewijzingen van de sociale huurwoningen mag worden toegewezen aan de hogere inkomens. De tabel hieronder geeft een overzicht van hoe we de woningen in 2023 hebben toegewezen.

	Norm	Gerealiseerd	
	%	Aantal	%
Totaal aantal nieuwe contracten		445	
Passend toewijzen			
Passend	95	282	97,6
Niet passend		7	2,4
Totaal passend toewijzen		**289**	**100,0**
Toewijzingen sociale verhuringen volgens EU-norm			
Primair	**92,5**	**409**	**97,8**
Eenpersoonshuishoudens tot (44.035)		249	59,6
Meerpersoonshuishoudens tot (48.625)		160	38,3
Vrij toewijsbaar	**7,5**	**9**	**2,2**
Eenpersoonshuishoudens vanaf (44.035)		1	0,2
Meerpersoonshuishoudens vanaf (48.625)		8	1,9
Totaal volgens EU norm		**418**	**100,0**
Overige toewijzingen buiten EU-norm			
Intermediaire verhuur		14	
Boven huurtoeslaggrens		13	
Totaal overige toewijzingen buiten EU-norm		27	
Totaal		**445**	

Huurverhoging

Ieder jaar passen wij op 1 juli de huurprijzen aan. Eind april verstuurden we ruim 6.500 verhuureenheden een huurverhogingsbrief variërend van 0% tot 2,6%, conform het vastgestelde beleid. De totale waarde van deze huurverhoging bedroeg € 532.000 in 2023. Daartegenover stond dat huurders, met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum, in 2023 een huurverlaging ontvingen als hun kale huurprijs groter was dan € 575,03. Bij 1.600 huishoudens was dit het geval. Hun huren verlaagden we per 1 juli naar € 575,03. De totale waarde van deze huurverlaging bedroeg € 538.000 in 2023.

Per saldo werd er in 2023 uit hoofde van de jaarlijkse huurverhoging geen extra huurinkomsten gegenereerd. In de begroting van 2023 is uitgegaan dat het saldo van de huurverhoging en huurverlaging een opbrengst van € 90.000 zou opleveren.

Geen huurverhoging bij verduurzaming

Om huurders van verduurzaming te laten profiteren is afgesproken dat zij geen huurverhoging krijgen na isolatiemaatregelen die leiden tot een beter energielabel.

Huurincasso

Inzet om betalingsachterstanden te voorkomen

De energieprijzen en de kosten voor levensonderhoud zijn afgelopen jaar fors gestegen. Voor veel van onze huurders is dit lastig op te vangen, omdat zij weinig financiële slagkracht hebben. Wij proberen huurachterstanden zo goed mogelijk te voorkomen. We nemen nog steeds veel tijd om met huurders en netwerkpartners tot een oplossing te komen, alvorens overdracht aan de deurwaarder plaatsvindt. Dat voorkomt extra (incasso)kosten voor de huurder. Al enige jaren werken we op het gebied van incasso samen met CorpSupport.

Het aantal contactmomenten was in 2023 hoog. Steeds vaker worden onze wijkconsulenten ingezet bij adressen die huurachterstand hebben. Eerder startten we samen met CorpSupport een pilot in Boxtel-Noord. Ook in 2023 zijn alle wijkconsulenten intensief ingezet om bij huurders op bezoek te gaan om de stap naar de deurwaarder te voorkomen.

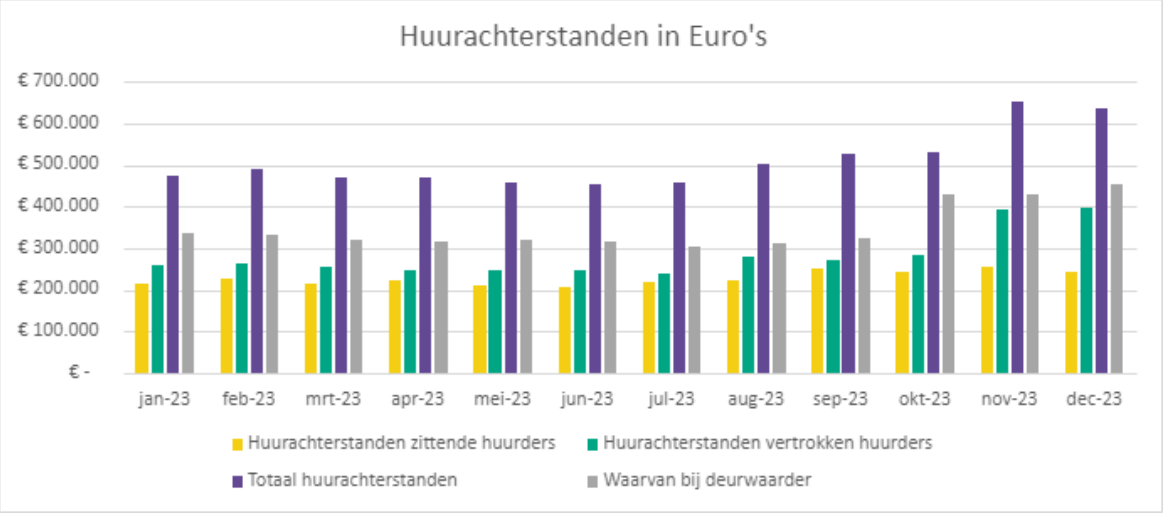
Verder werken we met alle gemeentes samen rondom het landelijk Convenant Vroegsignalering. Is er sprake van een huurachterstand, dan geven wij dat door aan de betreffende gemeente, zodat zij al in een vroeg stadium met mensen contact kunnen opnemen voor hulp en begeleiding.

Huurachterstand

De huurachterstand eind 2023 is 0,43% (aantal 80). De jaardoelstelling van 2023 is vastgesteld op 0,5%. Het aantal afgesloten betalingsregelingen lag in 2023 wel op een hoger niveau dan in de jaren daarvoor. Dat heeft waarschijnlijk te maken met de hogere energielasten. We hebben vorderingen in 2023 daarom ook wat langer aangehouden om wijkconsulenten en financiële hulpverleners meer tijd te geven om tot een structurele oplossing te komen.

Overdrachten naar de deurwaarder

In 2023 heeft JOOST 61 huurders overdragen aan de deurwaarder. In totaal is er op dit moment sprake van 172 deurwaardersdossiers. In 2022 droegen we 56 huurders over aan de deurwaarder. Onderstaande tabel geeft een totaaloverzicht van onze huurachterstanden.



Ontruimingen

Onze doelstelling is om een ontruiming als gevolg van enkel huurachterstand te voorkomen. Dat lukt helaas niet altijd. In 2023 hebben we 9 keer een woning moeten ontruimen, waarvan 5 keer op basis van huurachterstand en 3 keer op basis van overlast (zoals prostitutie en woonfraude). Daarnaast heeft 1 huurder na een ontruimingsvonnis zelf de sleutel ingeleverd.

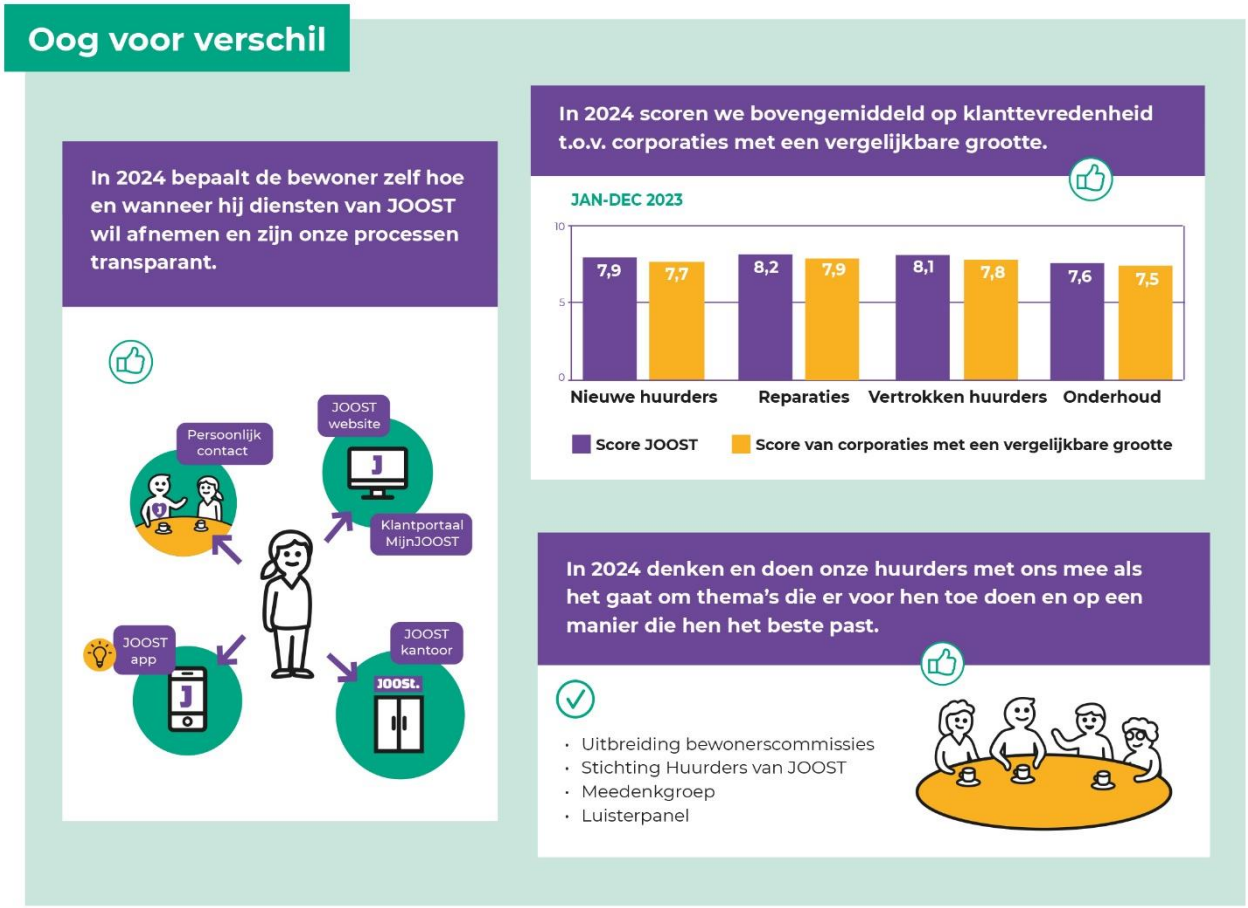
Een huisuitzetting doen we alleen als het echt niet anders kan, bijvoorbeeld bij zware overlast, drugs en criminaliteit. Dus dit zijn echt uitzonderingen. En we activeren altijd ons netwerk om mensen een dak boven het hoofd te bieden. We merken dat deze trajecten steeds intenser worden, doordat huurders soms extreem reageren. Dit heeft impact op individuele collega's. Ook de individuele casuïstiek lijkt nog complexer te worden. Er is steeds vaker sprake van multi-problematiek in combinatie met zorgmijdend gedrag.

Jaar	Aantal ontruimingen	Aantal aanzeggingen
2023	9	18
2022	4	18
2021	3	13

3.5 Oog voor verschil

JOOST durft het verschil te maken door verschil te maken. Dat doen we omdat niet iedereen hetzelfde is en niet iedereen dezelfde woonwensen en -behoeften heeft. Vandaar dat we maatwerk bieden in wonen. Maar bijvoorbeeld ook in de wijze waarop we voor huurders bereikbaar zijn en in hoe we bij bepaalde gelegenheden wat extra's voor ze doen. Ook vragen we huurders vaak om met ons mee te denken en mee te doen, uiteraard op een manier die bij ze past. Ook dat is ons 'oog voor verschil'.

Hoe liggen we op koers?



Overleg met bewoners

Wij prijzen ons rijk met de vele bewonerscontacten die we hebben. Zowel formeel conform de overlegwet, als informeel.

Huurders van JOOST

Stichting Huurders van JOOST behartigt de belangen van alle JOOST-huurders. Ze hebben een eigen website www.huurdersvanjoost.nl en houden zelf met regelmaat inloopmomenten voor huurders in Boxtel en Rosmalen. Het contact met Stichting Huurders van JOOST verloopt prettig. We overlegden in 2023 5 keer. Onderwerpen die we bespraken waren: onderhouds- en nieuwbouwprojecten, huurbeleid, jaarrekening en begroting, de visie wonen, welzijn en zorg van gemeentes Boxtel, St. Michielsgestel en Den Bosch, energetische maatregelen bij DMO, tegemoetkoming blokaansluiting, Thuispoort, zonwering screens en regionale klachtencommissie.

We merken wel dat het aantal (bestuurs)leden van de Stichting Huurders van JOOST afneemt. We blijven ons inzetten om ervoor te zorgen dat het bestuur zowel voldoende leden als ook voldoende achterban heeft. Om de Stichting Huurders van JOOST (nog) beter op de kaart te zetten, ontwikkelden we ook speciaal voor hen een flyer die iedere nieuwe huurders ontvangt.

Bewonerscommissies

Het aantal (formele) bewonerscommissies blijft groeien. Hiermee hebben de wijkteams nog meer voelsprieten in de buurt om te werken aan leefbaarheid. In 2023 kwamen er wederom een aantal commissies bij.

De wijkteams spreken een aantal keer per jaar op locatie met alle bewonerscommissies over zaken die in hun wooncomplex gebeuren en wellicht kunnen verbeteren. Naast de formele commissies zijn we ook trots op de verschillende activiteitencommissies en vrijwilligers die voor ons de ogen en de oren van de buurt zijn. In de gemeente Boxtel is maar liefst 25 procent van alle huishoudens vertegenwoordigd in een bewonerscommissie. Naast de formele commissies hebben de wijkteams verschillende actieve bewoners waarmee we contact houden. Het aantal vrijwilligers dat voor JOOST in touw is, is inmiddels gegroeid naar bijna 200 mensen.

Overzicht bewonerscommissies		
Wijkteam Boxtel-Noord, Sint-Michielsgestel		
Bewonerscommissie Rentmeester	84	huishoudens
Bewonerscommissie Baanderronde	21	huishoudens
Bewonerscommissie Baandervrouwenlaan	120	huishoudens
Wijkteam Boxtel Centrum, Breukelen		
Huurdersbelangenvereniging Stapelen	86	huishoudens
Bewonerscommissie Molenhof	59	huishoudens
Bewonerscommissie Smalwaterhof	43	huishoudens
Bewonerscommissie Ten Brueckelen	56	huishoudens
Bewonerscommissie Maria van Dieststraat	36	huishoudens
Bewonerscommissie Vuurijzer	24	huishoudens
Bewonerscommissie Duinendaal	97	huishoudens
Bewonerscommissie Kasteellaan	52	huishoudens
Wijkteam Boxtel-Oost, Liempde		
Bewonerscommissie Hoogheem	466	huishoudens
Bewonerscommissie Witte school	25	huishoudens
Bewonerscommissie Cronenborg	17	huishoudens
Wijkteam Rosmalen, Groote Wielen, Nuland		
Klankbordgroep Alexanderven	37	huishoudens
Bewonerscommissie Weth. Van der Valkstraat	45	huishoudens
Wijkteam Hintham, Heeswijk Dinther		
Bewonerscommissie Hinthamerstaete	30	huishoudens

Stichting Huurdersplatform 's-Hertogenbosch

In 's-Hertogenbosch worden de belangen van huurders vertegenwoordigd door het Stedelijk Huurdersplatform 's-Hertogenbosch, afgekort SHP. Samen met hen, de gemeente en de andere Bossche corporaties voeren we het Drie Partijen Overleg (DPO). Thema's die aan bod komen zijn natuurlijk de prestatieafspraken, maar ook het huurbeleid en het nieuwe woonruimteverdeelsysteem Thuispoort.

De klant kiest

Iedere huurder is anders. En iedere huurder wenst op een andere manier contact met ons: de één digitaal, de ander komt liever naar kantoor. We stelden onszelf ten doel dat in 2024 onze huurder zelf bepaalt hoe hij in contact met ons komt en dat we dat mogelijk maken. En dat voor een huurder helder is hoe onze processen draaien.

Eind 2022 leverden we al ons Klantvolgsysteem op. Daarmee is met één oogopslag te zien welke contacten onze huurders hebben gehad in het verleden en welke afspraken daarbij zijn gemaakt. Ook het interne social intranet met een kennisbank is eind vorig jaar live gegaan. Om logische vervolgstappen te kunnen maken, starten we begin 2024 met het opstellen van een visie op onze dienstverlening. Ook blijven we ons op het gebied van ICT en digitale applicaties doorontwikkelen. Enerzijds omdat het hybride werken een blijvertje is, anderzijds om de dienstverlening aan huurders verder te professionaliseren.

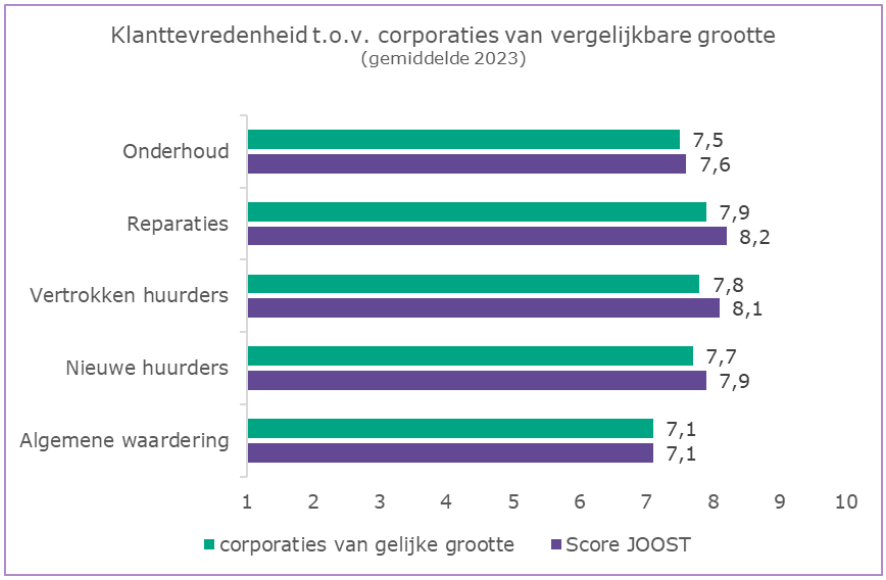
Monitoring - werken aan onze klanttevredenheid

Verlenging KWH-label

We vinden het belangrijk om te weten wat huurders van onze dienstverlening vinden. Buiten het feit dat we zelf de ervaringen van huurders ophalen, laten we daarom ook onafhankelijke metingen uitvoeren. Deze worden uitgevoerd door KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector). We hebben per onderdeel de vragenlijst zo ingericht dat deze aansluit bij onze processen en klantreis en dat de resultaten meetellen voor de Aedes-benchmark en het KWH-label.

We hebben in maart het KWH-huurlabel opnieuw met twee jaar verlengd, tot maart 2025. Om het label te behalen is op alle onderdelen minimaal een 7,0 nodig én een percentage van minimaal 85% tevreden huurders. Het onderdeel Algemene Waardering telt niet mee voor het KWH-Label.

Wat opvalt is dat onze eigen onderhoudsdienst heel goed wordt beoordeeld.



Aedes Benchmark

Hoe doen wij het ten opzichte van andere corporaties in de sector? De jaarlijkse Aedes Benchmark geeft ons een goed beeld. Op het onderdeel Huurdersoordeel voor de dienstverlening scoren we dit jaar opnieuw een mooie A-score en een gemiddeld rapportcijfer van een 8,0. Op de onderdelen Bedrijfslasten, Onderhoud en Verbetering en Duurzaamheid behalen we opnieuw een mooie B-score. En op de onderdelen Beschikbaarheid en Betaalbaarheid zijn we zelfs gestegen naar A.

Follow-up: nabellen ontevreden huurders

In het kader van het blijvend werken aan het verbeteren van onze klanttevredenheid bellen onze klantadviseurs doorlopend huurders die hun ontevredenheid via KWH kenbaar maakten. Doel is om in algemene zin te leren wat we beter kunnen doen in vergelijkbare gevallen én opvolgen van acties die nog niet zijn afgerond. Daarnaast monitoren we ook signalen van tevreden huurders, om zo organisatie-breed te kunnen leren van wat er goed gaat.

Luisterpanels

Ook via onze Luisterpanels krijgen we kwalitatieve informatie over hoe we onze dienstverlening op specifieke thema's kunnen verbeteren. De Luisterpanels organiseren we samen met KWH en Luisterpunt, een organisatie die voor veel woningcorporaties in touw is met dit soort bijeenkomsten. Een professionele gespreksleider gaat met een groep huurders in gesprek over een bepaald thema. Collega's van JOOST luisteren mee in een andere ruimte. Zij kunnen dus geen vragen stellen, alleen luisteren. Dit levert hele waardevolle informatie op. In 2023 hebben we één Luisterpanel georganiseerd met als thema 'woonwensen voor senioren'.

Meedenkgroep
In 2021 zijn we gestart met een Meedenkgroep. Deze wordt regelmatig om advies gevraagd. In 2023 is de Meedenkgroep 3 keer bij elkaar geweest. De 1e keer maakten we een inventarisatie van onderwerpen. Daarna hebben we gesproken over: 'Hoe maken we bewoners meer bewust van de (on)veiligheid in onze woongebouwen?' en 'Wat betekent veiligheid voor jullie? Wat draagt bij aan een positief veiligheidsgevoel. Wat kunnen wij vanuit JOOST hieraan bijdragen? En wat kun je zelf doen?'.

Woonbelevingsonderzoek Fijn Wonen Monitor
Naast de persoonlijke gesprekken die we jaarlijks voeren met onze bewoners, vroegen we in 2022 al onze huurders via een enquête naar hun woonbeleving. Begin 2023 hebben we deze resultaten geanalyseerd. En hebben we op wijkniveau actiepunten opgepakt, waaronder bij de aanpak van de flats in Hintham.

Jongerenparticipatie samen met Bossche corporaties
Vorig jaar startten we met alle Bossche corporaties met het organiseren van bijeenkomsten speciaal voor jongeren. We zoeken hierbij ook de samenwerking met andere partners, waaronder onderwijsinstellingen. In april 2023 vond de derde sessie plaats die als thema 'bijzondere woonvormen' had. Een mooie bijeenkomst op een inspirerende locatie Minitopia. Daar bleek weer eens dat het enthousiasme onder jongeren om mee te denken over het thema 'wonen in de toekomst' groot is.

Bescherming van persoonsgegevens
Wij hechten veel waarde aan een zorgvuldige omgang met persoonsgegevens van huurders, medewerkers en derden. We volgen de Algemene Verordening Gegevensbescherming ('AVG') om persoonsgegevens op een veilige manier te verwerken.

In 2023 hebben zich drie datalekken voorgedaan. Daarnaast zijn er door huurders drie inzageverzoeken ingediend. Alle datalekken en inzageverzoeken zijn binnen de wettelijke termijn afgehandeld.

Om onze inspanningen op het gebied van privacy te beoordelen, gebruiken we een privacyvolwassenheidsmodel met vijf niveaus. Ons streven is om niveau 3 te handhaven. Dit niveau hebben we nagenoeg behaald. Dit baseren we op onze privacy- en securityadministratie, die ons inzicht geeft in alle verwerkingen van persoonsgegevens, contractuele verplichtingen, ingerichte privacymanagementprocessen, genomen beveiligingsmaatregelen en het gevoerde privacybeleid gedurende 2023. Onze onafhankelijke Functionaris Gegevensbescherming houdt toezicht op gegevensbescherming en privacy en rapporteert hierover in het Jaarverslag AVG. Voor 2024 zijn verdere activiteiten gepland om het gewenste volwassenheidsniveau te bereiken.

3.6 Een netwerkorganisatie met ruimte

JOOST biedt huurders ruimte om te wonen. Maar we interpreteren 'ruimte' veel breder. We bieden ook medewerkers ruimte, bijvoorbeeld om zich te ontwikkelen in hun doen en laten, professioneel en persoonlijk. Daarnaast is er ruimte om binnen en buiten te netwerken. Dankzij de combinatie van betrokken JOOST-medewerkers die actief bijdragen aan een krachtig netwerk kunnen wij het maatwerk leveren dat huurders van ons verwachten. Onze processen, systemen en structuren voor overleg en besluitvorming faciliteren daarbij.

Hoe liggen we op koers?

Netwerkorganisatie met ruimte

In 2024 werken we samen vanuit ons JOOST-DNA, zodat de huurder daadwerkelijk vertrekpunt is voor ons dagelijkse doen en laten.

Maatwerk leveren indien nodig: bij woningtoewijzing, huurprijs, woningaanpassing en onderhoud.

In 2024 worden de leiderschapsstijl en organisatieinrichting door medewerkers ervaren als steunend aan hun rol en zijn zelfreflectie, evalueren, onderlinge coaching en feedback voor ons een normale manier van doen.

Met Insights worden volgende stappen gezet in samenwerking en persoonlijk leiderschap.

Na medewerkersonderzoek aan de slag met ontwikkelpunten.

JOOSt. academie

Organisatieontwikkeling met aandacht voor (persoonlijk) leiderschap en samenwerken.

In 2024 is effectief netwerken vanzelfsprekend voor ons. Intern zoeken collega's elkaar op en nemen zelfstandig besluiten. Extern wordt gewerkt op basis van één maatschappelijke agenda.

Samenwerken met externe partijen

Samenwerking met externe partijen leidt op beleidsmatig gebied tot een krachtig netwerk met andere corporaties en gemeenten. Een greep uit de samenwerkingen:

Samenwerken bij het verdelen van woonruimte

Eén woonruimtevindsysteem in Noordoost-Brabant

In de regio Noordoost Brabant gaan we met acht woningcorporaties – BrabantWonen, Zayaz, Mooiland, JOOST, Woonveste, Charlotte van Beuningen, Area en Woonmeij - samenwerken in één regionaal woonruimtevindsysteem onder de naam Thuispoort. Hiermee willen we woningzoekenden in de regio de mogelijkheid bieden om zich één keer in te schrijven en vervolgens een huurwoning (en soms ook andere eenheden) te kunnen vinden in de hele regio Noordoost Brabant (en Gennep). Hiermee wordt voorkomen dat woningzoekenden zich bij meerdere corporaties moeten inschrijven, inclusief daarbij behorende administratieve en financiële last. En worden dus drempels weggenomen om individuele woonwensen te realiseren. In 2023 zijn we druk bezig geweest met alle voorbereidingen. In mei 2024 gaan we live.

Regionale urgentieregeling

Vanaf 2020 werken we met de gemeenten 's-Hertogenbosch, Boxtel, Sint-Michielsgestel, Bernheze, Heusden en Oss met een regionale urgentieregeling. Een onafhankelijke toetsingscommissie beoordeelt de aanvragen. Er zijn bij Woonstichting JOOST in 2023 35 urgentieaanvragen ingediend, inclusief medische urgentie. De urgentiecommissie heeft hiervan 8 aanvragen toegekend en uiteindelijk zijn er 6 woningen aan mensen met urgentie via directe bemiddeling verhuurd. 2 personen hebben zelf afgezien van toekenning.

Urgentieplusregeling uitgebreid in hele werkgebied

We bieden ook huisvesting aan personen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of een andere instantie. Dit wordt geregeld via de urgentieplusregeling. Inmiddels werken we hiermee in alle gemeentes in ons werkgebied. In 2023 zijn via urgentieplus 22 woningen verhuurd.

Nieuw sanctiebeleid

We hebben in 2023 samen met de andere corporaties binnen WoonService Regionaal een nieuw sanctiebeleid voor huurders én woningzoekenden opgesteld. Mensen die ernstige overlast of schade veroorzaken, agressief zijn naar onze medewerkers of fraude plegen zijn tijdelijk niet welkom als huurder of medehuurder. Ook kunnen ze dan een periode niet reageren op één van onze woningen. We trekken hierin gezamenlijk één lijn. Als je bij één corporatie te ver gaat, ga je ook te ver bij de anderen en krijg je een sanctie. We voldoen met dit beleid aan het Aedes-protocol.

Gezamenlijke Klachtenadviescommissie

Samen met Woonmeij (Schijndel en Sint-Oedenrode), Area (Uden en Veghel), Charlotte van Beuningen (Vught) en Woonveste (Drunen) hebben we een gezamenlijke onafhankelijke Klachtenadviescommissie. Hier kunnen huurders terecht bij een geschil. De commissie bestaat uit vijf leden met deskundigheid op het gebied van recht, bouwkunde, organisatiekunde, bestuursrecht en de woningmarkt.

Klachten via Klachtenadviescommissie					
	2019	2020	2021	2022	2023
Totaal	3	5	18	6	13
Gegrond	0	1	1	0	1

De commissie boog zich in 2023 over in totaal 13 klachten, waarvan 1 klacht werd ingediend door een huurder van JOOST. Deze is uiteindelijk niet ontvankelijk verklaard. Van de overige 12 klachten, werden 2 klachten ingetrokken, 1 intern afgehandeld, 1 gegrond verklaard, 4 ongegrond verklaard, 3 niet ontvankelijk en 2 konden niet tijdig worden afgehandeld en worden in 2024 alsnog behandeld.

Samenwerken aan Woonzorgvisies

In de gemeentes Boxtel en Sint-Michielsgestel hebben we een woonzorgvisie vastgesteld. Hieruit komt de verdeling van de opgave van nultredenwoningen, geclusterd wonen en verpleegzorgplekken per gemeente voort. Dit heeft invloed op de plannen en ambities van JOOST. Waar het appartementen betreft zetten we op dit moment bij nieuwbouw over het algemeen in op breed inzetbare (geschikt voor senioren en starters) nultredenwoningen. Waar mogelijk realiseren we hier ook een ontmoetingsruimte bij. Ook in de bestaande voorraad gaan we meer aandacht besteden aan het geclusterd wonen. In de gemeentes Den Bosch en Bernheze wordt nog gewerkt aan het opstellen van een Woonzorgvisie.

Samenwerking met Prestatieafspraken

We maken met de gemeentes, andere corporaties en de huurdersorganisaties in ons werkgebied ieder jaar afspraken over de prestaties die we samen gaan leveren. In deze prestatieafspraken staan onder andere afspraken over: nieuwbouw van sociale huurwoningen, betaalbaarheid van de woningen, huisvesting van bepaalde doelgroepen en kwaliteit en duurzaamheid van de woningen.

Op de volgende pagina staat een overzicht van onze prestatieafspraken op de volgende thema's: 'Aandeel verhuringen per verhuurmethode' en 'Ontwikkeling woningvoorraad' en 'Energetische maatregelen' en in hoeverre we deze in 2023 hebben gerealiseerd.

Een toelichting op enkele opvallende resultaten**:**

>Aandeel verhuringen per verhuurmethode

In alle gemeenten hebben we minder woningen via loting verhuurd dan we hebben afgesproken. In de gemeenten Boxtel en Sint-Michielsgestel hebben we wel meer woningen verhuurd via directe bemiddeling.

>Ontwikkeling woningvoorraad

In de gemeenten Boxtel, 's-Hertogenbosch en Sint-Michielsgestel zijn we bij de verkoop van de woningen binnen de afspraken gebleven. In de gemeente Bernheze moeten we nog nieuwbouw opleveren om binnen de afspraken te blijven. In de gemeente Boxtel hebben we de afspraak om 24 nieuwe woningen te realiseren behaald. Het is nog niet gelukt om flexwoningen te realiseren. De locatie is wel al bepaald. In de gemeente Bernheze is het niet gelukt om het afgesproken aantal nieuwbouwwoningen op te leveren.

We hebben in 2023 twee nieuwbouwprojecten opgeleverd. Eén in de gemeente Boxtel en één in de gemeente 's-Hertogenbosch. Dit past binnen de prestatieafspraken die we hebben. Maar de behoefte aan woningen is zo groot, dat we meer moeten realiseren.

>Energetische maatregelen

We hebben bijna alle afgesproken aantallen behaald, zowel het aantal woningen dat we energetisch hebben verbeterd als het aantal zonnepanelen. Alleen in de gemeente Boxtel hebben we onvoldoende woningen energetisch verbeterd.

Prestatieafspraken

Periode januari t/m december 2023

JOOSt. thuis in de meierij

Aandeel verhuringen per verhuurmethode

Per gemeente, % van totaal aantal verhuringen

Via loting

	PRESTATIE AFSPRAKEN 2023	GEREALISEERD IN 2023
Boxtel	30%	23%
's-Hertogenbosch	33,3%	28%
Sint-Michielsgestel	Beleid JOOST: 30%	17%
Bernheze	30%	5%

Via directe bemiddeling

	PRESTATIE AFSPRAKEN 2023	GEREALISEERD IN 2023	OVERIG VIA INSCHRIJFTIJD
Boxtel	Max 25%	36%	41%
's-Hertogenbosch	33,3%	24%	48%
Sint-Michielsgestel	Max 25%	39%	44%
Bernheze	Max 25%	37%	58%

Ontwikkeling woningvoorraad

Per gemeente, aantal woningen

Onttrekkingen: sloop en verkoop

	PRESTATIE AFSPRAKEN VERKOOP 2023	VERKOOP IN 2023	SLOOP IN 2023
Boxtel	Max 5 per jaar	0	0
's-Hertogenbosch	Richtlijn: max 10 per jaar	3	0
Sint-Michielsgestel	Per saldo geen afname van de voorraad	0	0
Bernheze	Voorraad mag per saldo niet afnemen.	3 (2 woonwagens)	0

Toevoegingen: nieuwbouw en aankoop

	PRESTATIE AFSPRAKEN NIEUWBOUW 2023	NIEUWBOUW IN 2023	AANKOOP IN 2023
Boxtel	start bouw 92 woningen en 10 tot 15 flexwoningen	16 (Heem van Selis)	2
's-Hertogenbosch	Alle corporaties samen: 500	37 (Alexanderven)	0
Sint-Michielsgestel	Geen aantallen per jaar	0	1
Bernheze	16	0	0

Energetische maatregelen

Per gemeente, aantal woningen

start bouw 92 woningen en 10 tot 15 flexwoningen

Energiebesparende maatregelen aan de schil

	PRESTATIE AFSPRAKEN 2023	GEREALISEERD IN 2023
Boxtel	200	102
's-Hertogenbosch	Alle corporaties samen 2.150	298
Sint-Michielsgestel	33	54
Bernheze	80	81

Plaatsing zonnepanelen

	PRESTATIE AFSPRAKEN 2023	GEREALISEERD IN 2023
Boxtel	80	117
's-Hertogenbosch	Geen aantallen benoemd	195
Sint-Michielsgestel	20	56
Bernheze	40	73

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024

Interne ontwikkelingen

Effectief netwerken doen we ook binnen onze organisatie, met medewerkers en teams die elkaar onderling steeds beter weten te vinden. Binnen JOOST worden verschillende instrumenten ingezet om samenwerken te verbeteren.

Medewerkersonderzoek

We hebben in 2023 een medewerkersonderzoek laten uitvoeren. De enorme respons van 95,6% en een hoge score op onze bevlogenheid geven samen aan dat we als medewerkers van JOOST verbonden zijn met JOOST en trots zijn op het werk dat we doen. Er is veel vertrouwen in de toekomst van JOOST. De verbeterpunten die naar voren kwamen zijn de behoefte aan meer inspirerend leiderschap en duidelijkere kaders en processen. Deze thema's gaan we in het project organisatieontwikkeling verder vorm en inhoud geven.

Teamontwikkeling

In 2023 hebben we 11 nieuwe collega's ontvangen. Deze namen we zorgvuldig mee in de JOOST-cultuur door ze allemaal een Insightsprofiel te bieden. Insights is de ontwikkeltool binnen JOOST: iedere nieuwe medewerker heeft een Insightsprofiel gemaakt en uitleg gekregen over de uitkomst en de werking van het profiel in de teamdynamiek. Deze profielen worden gebruikt in organisatieontwikkeling.

Organisatieontwikkeling

In oktober is het project organisatieontwikkeling gestart waarin aandacht voor (persoonlijk) leiderschap en samenwerken centraal staat. Een aantal ontwikkelpunten uit het medewerkersonderzoek raken de doelstellingen uit het koersplan. JOOST gaat aan de slag met organisatieontwikkeling en ook met Insights worden volgende stappen gezet in de samenwerking en persoonlijk leiderschap. Gesprekken daarover zijn gevoerd met de geformeerde ambassadeursgroep. Deze groep blijft een belangrijke rol spelen tijdens de organisatieontwikkeling.

Expeditie Loopbaan

JOOST is evenals de andere 31 Brabantse corporaties aangesloten bij Expeditie Loopbaan. Dit programma is een initiatief van verschillende samenwerkende woningcorporaties en gericht op de duurzame inzetbaarheid van medewerkers. Met de inzet van Expeditie Loopbaan en de programma's van FLOW ('Wat doe jij morgen') en de Corporatie academie geven we alle JOOST-medewerkers de mogelijkheid zelf regie te nemen over hun loopbaan. Medewerkers kunnen onder andere meedoen aan gratis workshops, trainingen, loopbaanonderzoeken en een beroep doen op financiële- en loopbaancoaches. Daarnaast biedt Expeditie Loopbaan het traineeprogramma, en verschillende talentontwikkelprogramma's waar verschillende medewerkers van JOOST aan meedoen. Inmiddels hebben we 1 trainee die het traineeprogramma in 2023 heeft afgerond aan JOOST weten te binden.

Brabantse arbeidsmarktcampagne

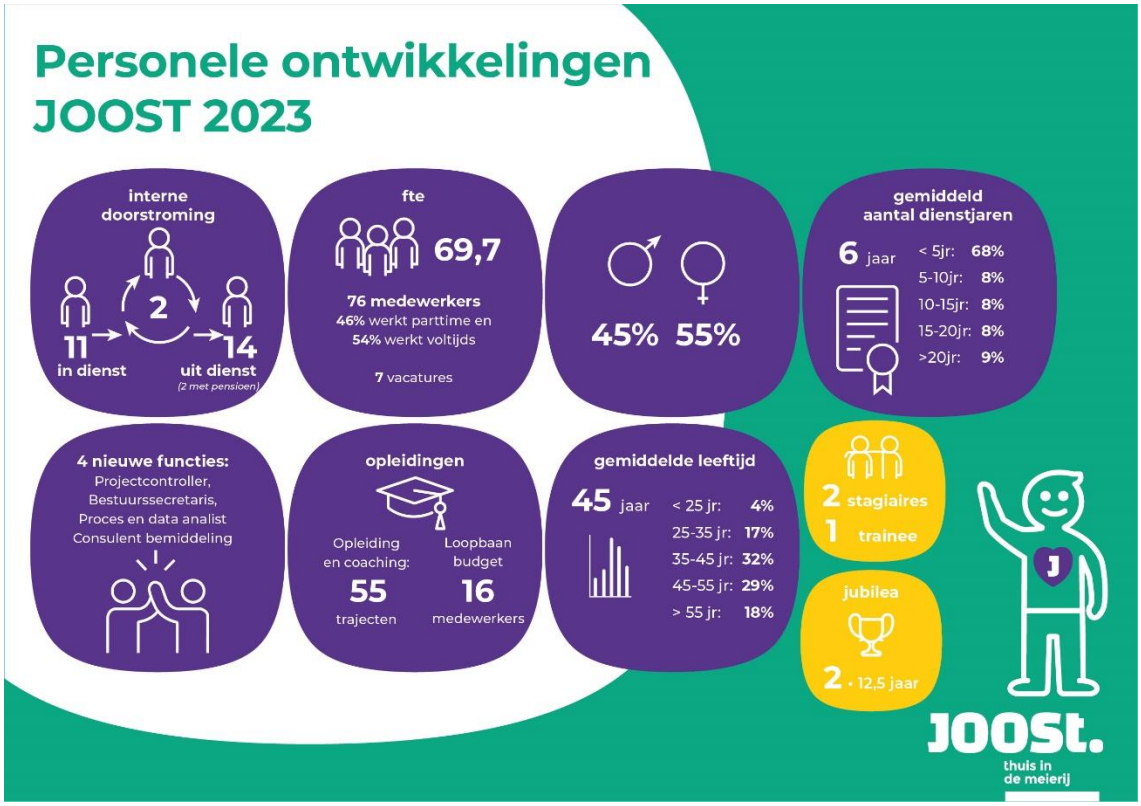
JOOST doet mee met de Brabantse arbeidsmarktcampagne 'Werken bij de WOCO'. Deze campagne is op 1 juni 2023 live gegaan. De campagne heeft als doel de bekendheid van de corporatiesector in Brabant te versterken. En dat is – gezien de resultaten – zeker al gelukt.

Ziekteverzuim

In 2023 is het verzuim 6,7%. Dat is een daling van 1,2% ten opzichte van 2022. Door een adequate verzuimbegeleiding neemt het langdurige verzuim verder af van gemiddeld 33 dagen naar 22 dagen. De verzuimfrequentie is wel wat toegenomen van 0,98 naar 1,13. Collega's hebben zich ten opzichte van 2022 vaker ziekgemeld. In 2022 waren er 71 meldingen, in 2023 89 meldingen.

Personele ontwikkelingen

Hieronder vind je een totaaloverzicht van alle personele ontwikkelingen binnen JOOST over het verslagjaar 2023.



Vertrouwenspersoon

We hebben via Arboned een externe vertrouwenspersoon. Bij deze persoon kunnen alle medewerkers van JOOST anoniem terecht kunnen om gevoelige zaken mee te bespreken. Hieronder vallen onder andere grensoverschrijdend gedrag zoals pesten, discriminatie, agressie, seksuele intimidatie door klanten of collega's. Ook met integriteitskwesties of een vermoeden van een 'misstand' kunnen medewerkers bij de vertrouwenspersoon terecht.

In 2023 hebben een zestal medewerkers contact gezocht met de vertrouwenspersoon. Eén melding daarvan was een doorlopende melding die ook in 2022 bestond. De vertrouwenspersoon heeft in contact met de verschillende medewerkers steeds onderzocht of er mogelijkheden waren om zaken intern te bespreken, indien nodig met behulp van de vertrouwenspersoon en of anderszins zoals bemiddeling. Afgelopen jaar heeft de hele organisatie tijdens een lunchbijeenkomst kennis gemaakt met de vertrouwenspersoon. Alle meldingen zijn anoniem, tenzij de betrokkene dat zelf anders wil. Jaarlijks geeft de vertrouwenspersoon een kwantitatieve terugkoppeling. Deze wordt gedeeld met de directeur-bestuurder, het managementteam en de ondernemingsraad.

4. Financiën

In dit hoofdstuk verantwoorden wij de financiële gang van zaken in 2023. Eerst op algemeen en daarna op beheerniveau. Daarna volgt een kort financieel verslag met tabellen, waaronder de balans en de kengetallen.

4.1 Algemeen

In november stelden we de meerjarenbegroting van JOOST op waarin we de plannen van alle afdelingen meenamen. Het resulteerde in een formeel document waarmee we een doorrekening maakten van alle financiële kengetallen. De financiële kengetallen die gehanteerd worden, sluiten aan met kengetallen en normen die ook het WSW hanteert bij haar financiële beoordeling van woningcorporaties. Periodiek bekijken we de ontwikkeling van deze kengetallen en meten we de effecten van onze beleidskeuzes.

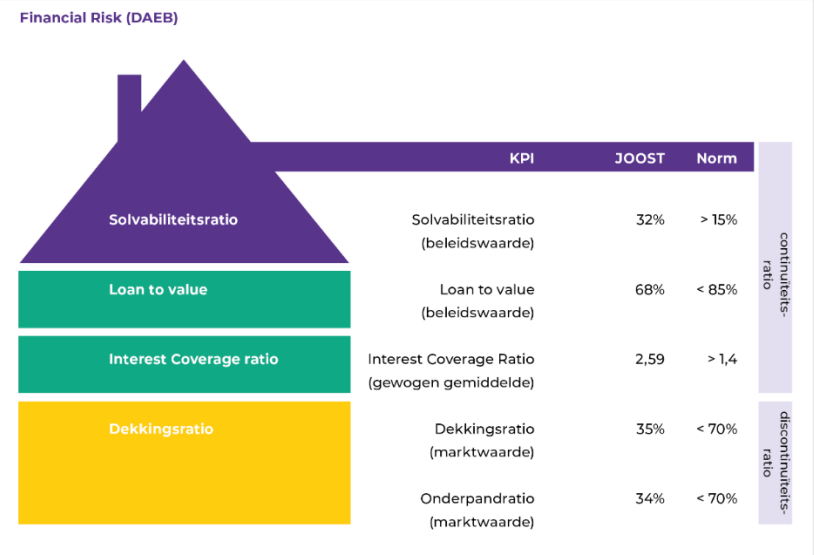
In tegenstelling tot voorgaande jaren hebben we naast de reguliere beleidshorizon van vijf jaar nu ook een doorkijk gemaakt naar tien jaar. De reden voor deze langere beleidshorizon, is om te analyseren of we onze investerings- en verduurzamingsopgave kunnen realiseren zonder dat de financiële continuïteitsdoelstellingen in gevaar komen.

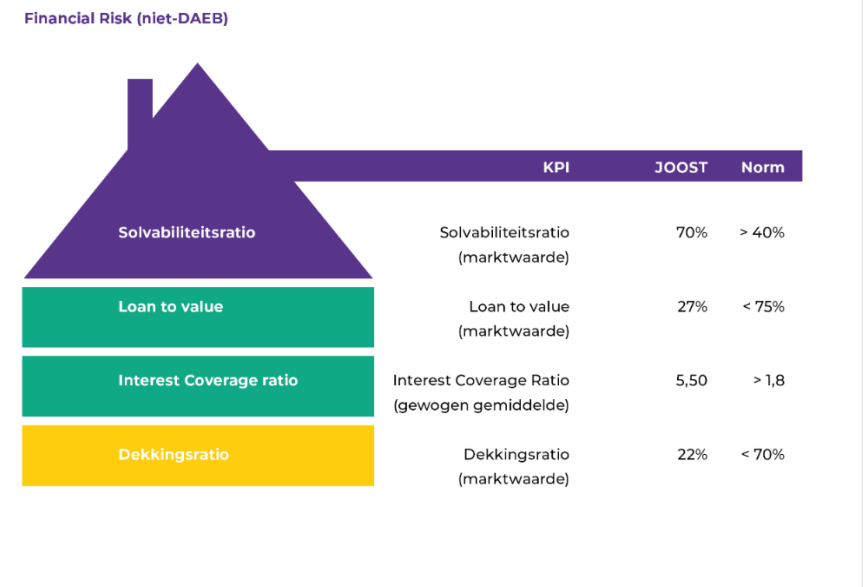
Naast de meerjarenbegroting is ook de jaarrekening een meetmoment. In de jaarrekening maken we ook een doorkijk in de ontwikkeling van de kengetallen die onze financiële positie tot uiting brengen.

De beoordeling door het WSW is opgebouwd uit 5 niveaus. We noemen dit samen 'het WSW-huis'. In onze meerjarenbegroting toetsen wij de uitkomsten van onze meerjarenbegroting 2024-2028 aan de normen van het WSW. Op de volgende pagina ziet u de uitkomsten hiervan.

Het WSW-huis van JOOST

Op basis van de begroting 2024-2033 zijn de kengetallen (gemiddeld over 10 jaar) voor de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten als volgt.





Naast deze financiële toets doet het WSW ook een kwalitatieve toets middels een interview en bureauonderzoek. Ook in 2023 hebben we samen met het WSW de plannen van JOOST besproken. Dit gesprek in combinatie met de financiële toets zorgen voor de afgifte van een borgbaarheidsverklaring en een borgingsplafond.

Toelichting bij WSW-huis:

- *Interest Coverage Ratio*: geeft aan hoeveel keer de rente betaald kan worden uit de operationele kasstroom;
- *Debt Service Coverage Ratio*: laat zien in welke mate een corporatie aan haar eigen rente- en aflossingsverplichtingen kan voldoen;
- *Loan to Value*: geeft de verdiencapaciteit van de woningvoorraad op lange termijn aan;
- *Solvabiliteit*: meet de omvang van het eigen vermogen in relatie tot het totale vermogen met als basis de bedrijfswaarde;
- *Dekkingsratio*: geeft aan wat het schuldrestant van leningen is;
- *Onderpandsratio*: 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.

4.1.1 Kasstromen

Het denken in termen van kasstromen is in onze bedrijfsvoering, als onderdeel van de planning-en-controlcyclus, niet meer weg te denken. Het is van groot belang om de ingaande en uitgaande kasstromen in evenwicht te hebben en te houden. Immers, bij onevenwichtigheid komt op den duur de financiële continuïteit in gevaar. Wat wij uitgeven, moeten we eerst verdienen. Wanneer onevenwichtigheid op langere termijn dreigt, moeten wij bijsturen om het evenwicht te herstellen.

Voor de kasstromen is het een positieve ontwikkeling dat de verhuurdersheffing in 2023 is afgeschaft. Daar staat tegenover dat de maatregelen met betrekking tot huurmatiging uit de Nationale Prestatieafspraken de inkomende kasstromen beperken. De éénmalige huurverlaging voor huishoudens met een inkomen onder 120% van het bestaans-minimum heeft voor langere tijd invloed op de huurinkomsten.

Met verdergaande digitalisering, professionalisering en efficiencyslagen proberen wij de uitgaande kasstroom te beperken.

Het is een bewuste keuze om minder woningen te verkopen. Daarmee houden we voldoende woningen beschikbaar voor onze doelgroep in een tijd waarbij er een grote vraag is naar huurwoningen. In de meerjarenbegroting werken we onder andere de investeringsplannen financieel uit en kijken we kritisch naar de bedrijfslasten.

In euro's (x 1000)	2024	2025	2026	2027	2028
Operationele kasstroom	14.442	15.588	16.464	16.686	16.804
Investeringskasstroom	-52.926	-43.039	-51.698	-60.323	-46.907
Financieringskasstroom	31.784	27.486	35.324	43.572	30.303
Mutatie liquide middelen	-6.700	-188	-90	-171	-39

Kasstroomoverzicht uit meerjarenbegroting 2024-2028

4.1.2 Borging

JOOST is, zoals alle woningcorporaties, een kapitaalintensieve organisatie. De manier waarop wij omgaan met kapitaal heeft grote invloed op ons financiële resultaat. Daarom sturen wij op kasstromen. In de maandelijkse rapportages is het (directe) kasstroomoverzicht, met daarin de operationele, investerings- en financieringskasstroom, van cruciaal belang. Zo beheersen wij permanent de ingaande en uitgaande liquide middelen en borgen we de financiële positie van JOOST. Het volgen van de kasstromen wordt ook steeds belangrijker voor het aantrekken van financiële middelen.
Het WSW is kritisch op het geven van borging op langlopende leningen. Sinds een aantal jaar hanteren we directe kasstroomsturing, waarbij elke post en elke factuur bij de betaling of ontvangst direct wordt toegewezen aan de betreffende kasstroom. Daardoor is de kasstroomsturing zo optimaal mogelijk.

4.2 Beheer

4.2.1 Instrumenten en rapportages

In onze planning-en-controlcyclus zijn alle rapportages en rapportagemomenten in de organisatie opgenomen, inclusief de medewerkers die daarvoor verantwoordelijk zijn. Wij werken voortdurend aan de kwaliteitsverbetering van onderdelen van de cyclus. Vooral de functie van de maand- en 4-maandsrapportages zijn diep in de organisatie doorgedrongen. De gegevens van de maandrapportages zijn voor elke medewerker beschikbaar, waarbij direct wordt aangeven wanneer een norm wordt overschreden. Dit waarschuwingssignaal wordt voorzien van informatie, waaronder vergelijkingen met voorgaande jaren. Dat maakt het voor budgethouders mogelijk hun controlefunctie goed uit te voeren. Ook de 4-maandsrapportages en de treasuryrapportages worden periodiek besproken in het MT, Auditcommissie en in de Raad van Commissarissen.

Hieronder ziet u een overzicht van de instrumenten in onze planning-en-controlcyclus:

Planninginstrumenten

- Koersplan met afgeleide jaarplannen en afdelingsplannen;
- Meerjarenbegroting;
- Portefeuillestrategie;
- Prestatieafspraken met activiteitenverslag;
- Portfoliobeleid inclusief streefhuurbeleid;
- Onderhoudsbegrotingen;
- Liquiditeitsprognose;
- Treasury jaarplan.

Controlinstrumenten

- Maandrapportage;
- 4-maandsrapportage;
- Jaarrapportage;
- Treasury-rapportage;
- Investeringsstatuut met een investeringskader;
- Treasurystatuut met bevoegdhedenmatrix en intern normenkader;
- Uitvoeren interne controles door 1e, 2e en 3e lijn.

4.2.2 Marktwaarde en beleidswaarde

Het vastgoed van JOOST wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (voortvloeiend uit de RJ-645). De marktwaarde in verhuurde staat van het sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt in 2023 € 1.213,1 miljoen (in 2022 was het € 1.266,6 miljoen). Deze daling van de marktwaarde in verhuurde staat ontstaat door de ontwikkeling van de waarde als gevolg van de aanpassingen van de parameters in het handboek. Op 29 maart is de finale versie van het Handboek Marktwaarde gepubliceerd. De wijziging ten opzichte van de vorige versie d.d. 31 januari 2024 heeft enkel betrekking op een aanpassing van de regio-opslag voor de disconteringsvoet. De regio-opslag voor JOOST (COROP gebied Noord-Oost-Noord Brabant) is gestegen van 0,17% naar 0,8%. Dit heeft geleid tot een negatief waarde-effect van circa € 90 mln. ten opzichte van de eerder berekende marktwaarde op basis van de versie d.d. 31 januari 2024.

De beleidswaarde van het sociaal vastgoed bedroeg in 2023 € 605 miljoen (in 2022 was het € 620,9 miljoen). De beleidswaarde wijkt af van de marktwaarde onder invloed van voornamelijk het betaalbaar en beschikbaar houden van de woningvoorraad en het afwijkende beleid op gebied van onderhoud en beheer dat JOOST hanteert ten opzichte van commerciële marktpartijen.

De marktwaarde van het commercieel vastgoed bedroeg in 2023 € 41,9 miljoen (in 2022 was het € 44,0 miljoen). De verschillen ontstaan door wijzigingen in de taxatie als gevolg van marktontwikkelingen en omdat na een woningmutatie een woning van DAEB naar het niet-DAEB-bezit (of andersom) gaat als de nieuwe huurprijs hoger wordt dan de liberalisatiegrens van € 808,06.

Om van de marktwaarde naar de beleidswaarde te komen, maken we gebruik van de zogenoemde watervalmethode. Het startpunt is de marktwaarde in verhuurde staat (kosten koper) volgens de balans in de jaarrekening (stap 0). De watervalmethode bestaat uit vier stappen, die inzicht geven in de financiële afslagen of opslagen als gevolg van beleidskeuzes.

Stap 1: beschikbaarheid
De marktwaarde wordt bepaald op basis van de hoogste waarde van het doorexploiteer- en uitpondscenario. In werkelijkheid willen we genoeg woningen aanhouden. Daarom verkopen we onze woningen in beginsel niet. Het verschil tussen het doorexploiteer- en uitpondscenario is de afslag voor beschikbaarheid.

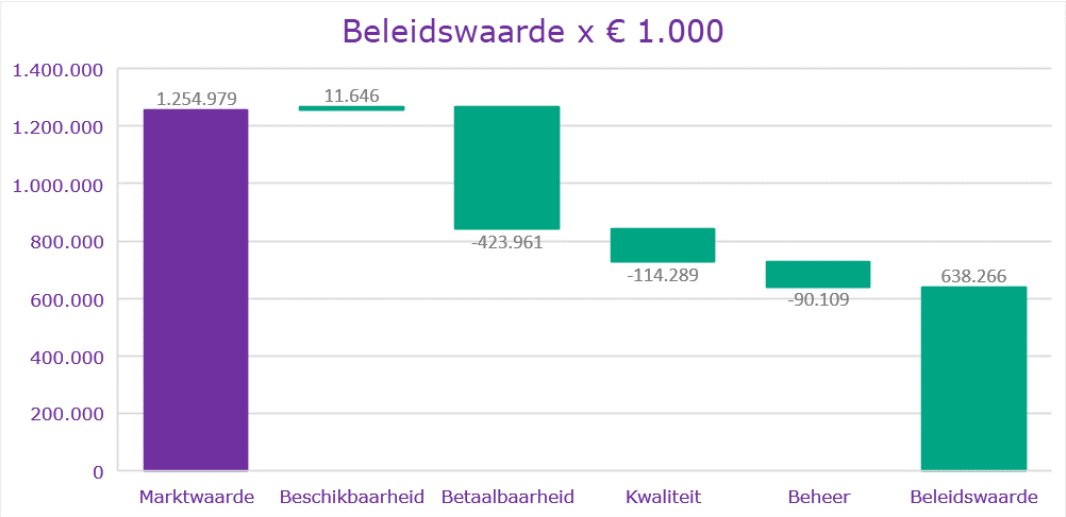
Stap 2: betaalbaarheid
In deze stap vervangen we in het doorexploiteerscenario de markthuur door streefhuur. Om woningen voor zo veel mogelijk mensen betaalbaar te houden, vragen wij niet de maximale huur. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst van stap 1 is de afslag voor betaalbaarheid.

Stap 3: kwaliteit (onderhoud)

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de voor de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap vervangen we het component onderhoud uit de discounted cash flow (DCF)-berekening met onze eigen onderhoudsnorm. De gewogen gemiddelde onderhoudsnorm begroot voor de komende vijf jaar voor JOOST bedraagt € 2.328 (2022: € 2.515).

Stap 4: beheer

Het beheer kan afwijken van de bij de marktwaarde gehanteerde marktnormen. Deze stap vervangt de component beheer uit de DCF-berekening door een beheernorm die afgeleid is van de begrote beheerkosten voor de komende vijf jaar. De gemiddelde beheernorm voor JOOST bedraagt € 1.256 (2022: € 1.272).



Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2023 is in totaal € 752 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen opgenomen (2022: € 822 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De totale omvang van de woningportefeuille is met circa € 56 miljoen gedaald naar een waarde van € 1.255 miljoen. Dit betreft een waardedaling van 4,2%.

4.2.3 Treasury

De gemiddelde gewogen looptijd van onze leningenportefeuille bedraagt ruim 26 jaar, met een gemiddeld rentepercentage van 3,21% (in 2022: 3,25%). Treasury is onderdeel van de planning-en-controlcyclus, waarbij op basis van de vastgestelde meerjarenbegroting jaarlijks een treasury jaarplan wordt opgesteld. Per half jaar vindt een rapportage van de uitgevoerde activiteiten plaats en een herijking van de activiteiten voor de rest van het jaar.

4.2.4 Schuldpositie

Alle financiële middelen die niet nodig waren voor de financiële continuïteit, zetten wij in 2023 in voor de volkshuisvesting. Dat blijven we ook in de toekomst doen.

De current ratio is in 2023 voldoende om aan de korte termijnverplichtingen (exclusief aflossingen aan kredietinstellingen) te kunnen voldoen vanuit de eigen liquide middelen en kortlopende vorderingen.

Netto schuldpositie 2023				
(x € 1.000)	Looptijd korter dan vijf jaar	Looptijd langer dan vijf jaar	Totaal	Gewogen rentevoet
Lening kredietinstellingen	25.678	260.748	286.426	3,21%
Terugkoopverplichting VOV	0	8.259	8.259	n.v.t.
Waarborgsommen	0	97	97	n.v.t.
Totaal	**25.678**	**269.105**	**294.783**	

In 2023 trokken we voor € 50 miljoen (waarvan we € 3 miljoen aan variabele hoofdsomleningen nog niet opnamen) aan nieuwe financieringen aan. We losten leningen af voor € 20,7 miljoen. Een groot deel van de investeringskasstroom en de aflossingen betaalden we uit de operationele kasstroom. Dit vormt de basis voor een gezonde financiële bedrijfsvoering.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningen daalde naar 3,21% door aflossing van leningen met een hoger rentepercentage en het aantrekken van nieuwe leningen met een lager rentepercentage.

4.2.5 Solvabiliteit

In 2023 daalde de solvabiliteit (eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen) naar 74,7%. Dit werd veroorzaakt doordat de uitbreiding en verduurzaming van het bezit voor een belangrijk deel extern zijn gefinancierd. In 2022 bedroeg de solvabiliteit 78,5%. De solvabiliteit op basis van de beleidswaarde is 51,5%.

4.2.6 Investeringen

In 2023 investeerden we ruim € 39 miljoen. € 19,3 miljoen investeerden we in nieuwbouwprojecten, € 9,8 miljoen in energetische verbeteringen van ons bezit en € 9,9 miljoen in groot onderhoud. Een verdere toelichting op deze investeringen is opgenomen in hoofdstuk 3.

4.2.7 Verbindingen

In 2023 hadden we geen juridische verbindingen.

4.2.8 Risicobeheersing

Risicomanagement

Na de financiële crisis en incidenten in de sector (die hebben geleid tot de herziening van de Woningwet) zijn corporaties zich meer bewust van de risico's die zij kunnen lopen. Ook externe toezichthouders onderkennen het belang. In het gezamenlijke beoordelingskader Aw/WSW neemt risicomanagement een centrale plaats in én risicomanagement is ook één van de vijf kernprincipes van de Governancecode woningcorporaties 2020.

Het risicomanagement van JOOST is verankerd in het door de RvC goedgekeurde risicomanagementbeleid. Het Koersplan van JOOST is als uitgangspunt gebruikt voor het risicomanagementbeleid. Risicomanagement speelt hierdoor een rol binnen onze hele organisatie en is bovendien structureel ingebed in onze besluitvormingsprocessen. In ons risicomanagement onderscheiden we drie niveaus: strategisch, tactisch en operationeel. Daarnaast besteden we specifiek aandacht aan frauderisico's en de *business risk* thema's zoals benoemd door het WSW.

Risico's die onze doelstellingen en prestaties zouden kunnen beïnvloeden, willen we verkleinen en beheersen. Aan de andere kant willen we kansen die zich voordoen optimaal benutten. Daarvoor beschikken we over een intern risicobeheersings- en controlesysteem: NARIS-GRC NEXT. Dit systeem is eind 2023 geïmplementeerd en gaat ons verder helpen bij het gestructureerd evalueren van risico's en testen van de interne beheersmaatregelen die deze risico's mitigeren.

Op basis van de RJ 400 zijn de volgende onderdelen van belang om op te nemen in het bestuursverslag: Strategie, Operationele activiteiten, Financiële positie, Financiële verslaggeving en Wet- en regelgeving. De risico's voor wat betreft wet- en regelgeving, en strategische en operationele risico's komen in dit hoofdstuk aan bod. De financiële positie en de financiële verslaggeving zijn bovenstaand in hoofdstuk 4 reeds aan bod gekomen.

Wet- en regelgeving

JOOST heeft te maken met toenemende wet- en regelgeving, en de daarbij behorende administratieve druk op de organisatie. Die wet- en regelgeving wordt regelmatig bijgesteld en is onderhevig aan interpretaties. Onze adviseur concernbeleid houdt veranderingen in wet- en regelgeving nauwlettend in de gaten, gevoed door communicatie van o.a. koepelorganisatie Aedes en externe (juridische) adviseurs. Ook bij fiscale risico's (en kansen) wordt externe deskundigheid ingeschakeld.

Strategische risico's

De belangrijkste strategische risico's voor JOOST zijn de volgende:

- Macro-economische ontwikkelingen: verdere stijging van rentekosten en inflatie, waardoor de financierbaarheid van onderhoud en nieuwbouw verder onder druk komt;
- Geen adequate portefeuillestrategie;
- Veranderingen in wet- en regelgeving of politieke besluiten;
- Cyberrisico's, zoals een datalek of een cyberaanval, waardoor gegevensdiefstal of financiële- en reputatieschade kan optreden.

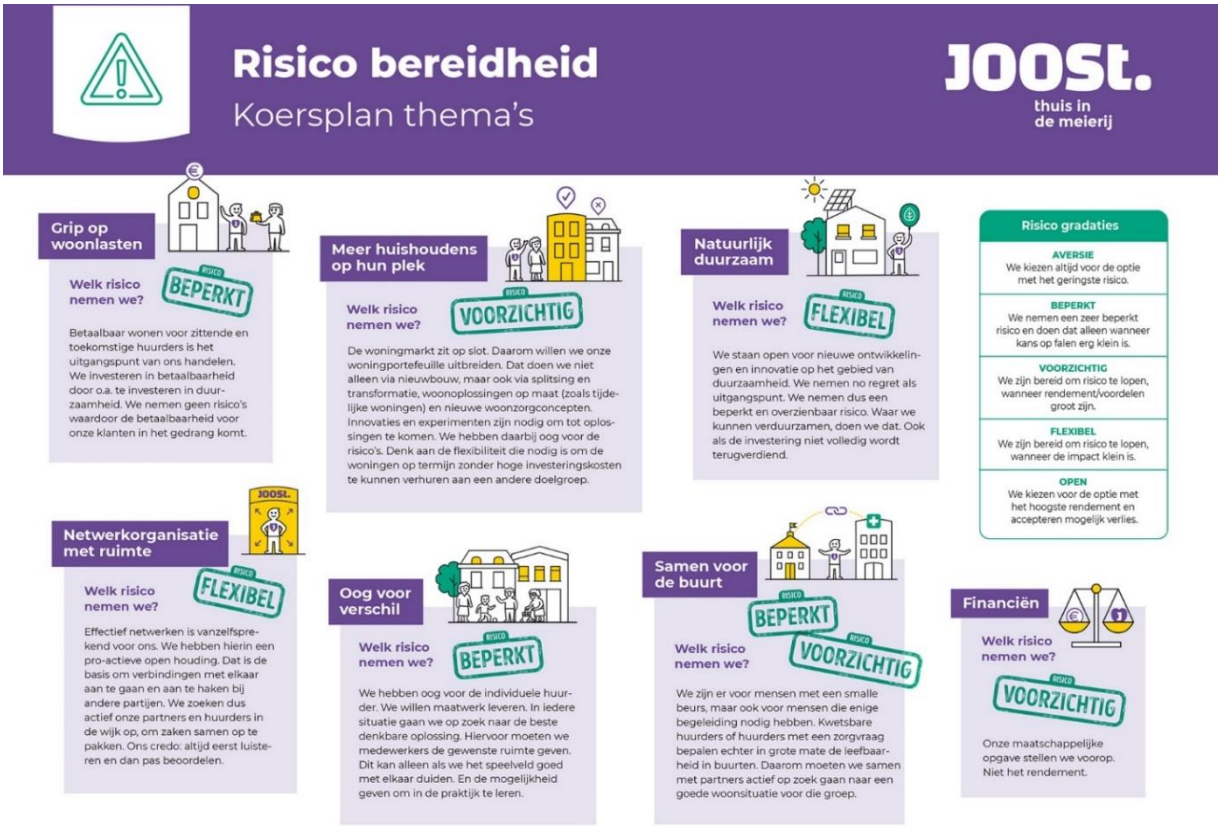
Operationele risico's

De belangrijkste operationele risico's voor JOOST zijn de volgende:

- (Vastgoed) data zijn of worden niet juist of volledig geregistreerd;
- Fiscale behandeling van projectvoorstellen: fiscale splitsing tussen onderhouds- en verbeteringskosten;
- Onjuiste toepassing van BTW-regels;
- Oplopende levertijden van bouwmaterialen / installaties.

Risicobereidheid en risicobewustzijn

We hebben afgesproken in welke mate we bereid zijn bepaalde risico's te dragen. Om medewerkers hierin mee te nemen hebben we een overzichtelijke infographic ontwikkeld (zie op de volgende pagina) met onze risicobereidheid en wat we doen om de impact beperkt te houden. Hiermee stimuleren we ook het risicobewustzijn in de organisatie. De boodschap die we hiermee willen aangeven: 'risicomanagement is van ons allemaal'.



Frauderisicoanalyse

Woonstichting JOOST is zich bewust van de fraude- en integriteitsrisico's en vindt het belangrijk om deze risico's te kunnen beheersen. Om inzicht te verkrijgen in deze risico's heeft JOOST wederom een frauderisico-analyse uitgevoerd. Deze is in 2023 in het MT én met de Raad van Commissarissen besproken.

In onze frauderisico-analyse hebben we per proces of activiteit de belangrijkste risico's benoemd en mogelijke beheersmaatregelen aangegeven. Ook de mate van dekking ervan staat erbij. Dit zijn de harde en meetbare controls in onze processen. Daarnaast zijn er ook nog zachte controls, gericht op houding en gedrag. Deze vormen de randvoorwaarden voor een goede beheersingsomgeving. Binnen deze soft controls vallen de integriteit van bestuur, RvC en werknemers, cultuur van de organisatie, de 'tone at the top'. Deze zaken zijn moeilijk meetbaar, maar kunnen we op verschillende manieren faciliteren met beleid en gedragslijnen, zoals een integriteitscode, klokkenluidersregeling, geschenkenregeling etc. Deze regelingen en beleidsdocumenten zijn ook opgesteld en waar nodig geactualiseerd bij JOOST.

Frauderisico's

Regelmatig actualiseren we onze frauderisico-analyse. De belangrijkste frauderisico's voor JOOST zijn de volgende:

- Onrechtmatige woningtoewijzingen;
- Onrechtmatige gunning van nieuwbouw- en onderhoudsopdrachten;
- Financiële fraude middels onttrekken van middelen aan de organisatie.

We werken eraan om frauderisico's te beperken door beleid en procedures goed te monitoren en regelmatig te actualiseren. Tegelijk bespreken we frauderisico's tijdens de uitvoering van audits, in procesoverleggen en bij de bespreking van tussentijdse rapportages.

In 2023 heeft JOOST geen fraudegevallen geconstateerd.

Risicodialoog 2024

De ontwikkelingen blijven zich de komende periode waarschijnlijk nog steeds in een versneld tempo wijzigen en de fluctuaties (volatiliteit) zal daarbij groot zijn. Dat betekent dat JOOST goed moet blijven kijken naar de koers en dat wellicht de frequentie van het kijken naar risico's omhoog moet. Risicobeheersing moet verder verankerd worden binnen de gehele organisatie; nadrukkelijk(er) ook binnen de eerste lijn. De implementatie en verdere uitrol van NARIS-GRC NEXT gaan ons daar verder bij helpen.

5. De toekomst

Gezien de opgave van JOOST zijn de uitdagingen groot om op alle vlakken het optimale te bereiken. En we moeten reëel zijn: in deze wereld is het niet mogelijk om alles tegelijkertijd aan te pakken. Dat betekent dat het spanningsveld tussen wat we willen en wat we kunnen in de nabije toekomst groter wordt. Dat we meer dan ooit over onze keuzes moeten nadenken in het licht van maatschappelijke ontwikkelingen, financiële factoren, duurzaamheidstrends en andere processen die de toon zetten.

Dat neemt niet weg dat we ambities blijven houden. Nieuwbouw, verduurzaming, zorgen voor betaalbare woningen, passende huisvesting en fijne wijken en buurten blijven op ons netvlies staan. Deze aspecten vormen immers de kern waar het bij JOOST om draait. Niet alleen nu, maar ook over veertig jaar. Want ook dan moeten onze huurders nog steeds prettig en goed in onze woningen kunnen wonen. Zowel in ons nu bestaande bezit als in de huizen die we nog gaan bouwen.

Dit 'kijken' naar die lange termijn doen we onder meer met behulp van een tienjaren-begroting 2024-2033. Daarmee nemen we de vlucht naar voren. Niet door alles al volledig dicht te timmeren, maar wel door voor onze ambities realistische scenario's te schetsen. Die geven inzicht in hoe de wereld er over een X-aantal jaren uit ziet voor JOOST en onze huurders. We baseren ons hierbij onder meer op de verwachte bevolkings- en renteontwikkeling, de invloed ervan op onze vastgoedportefeuille en de projecten die we op willen pakken. Het is afwegen, kiezen en 'rekening houden met'. Zo bouwen we aan een helder toekomstperspectief waarin we blijven zorgen voor een goed en betaalbaar (t)huis in fijne wijken en buurten en waarbij we altijd dicht bij onze huurders blijven staan.

Jaaroverzicht 2023

Onze locaties

Totaal 7.582 woningen

Onze medewerkers

69,7 fte

Onze inkomsten

Huuropbrengsten
€ 54,8 miljoen

Vaste lasten

Belasting en verzekeren van ons bezit
€ 2,6 miljoen

Betaalde rente
€ 7,3 miljoen

Sectorheffingen
€ 0,4 miljoen

Eigen organisatie inclusief personeelskosten
€ 11,0 miljoen

Onze uitgaven

Groot onderhoud
€ 19,7 miljoen

Nieuwbouw en aankoop
€ 20,0 miljoen

Onderhoud
€ 17,6 miljoen

Vennootschapsbelasting
€ 5,0 miljoen

JOOSt.
thuis in de meierij

forvis mazars
Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 10-06-2024