

2019

JAAERVERSLAG



INHOUD

HET JAAR VOLGENS HET BESTUUR	3
HET JAAR IN BEELD	5
WOONCOMPAGNIE IN HET KORT	7
PRESTATIES IN 2019	8
TEVREDEN BEWONERS	9
VOLDOENDE BETAALBARE WONINGEN	12
DUURZAAM WONINGAANBOD	17
AANGENAAM WOONKLIMAAT	20
RONDE, ROLLENDE ORGANISATIE	23
VERANTWOORD EXPLOITATIEMODEL.....	25
DE KADERS VAN WOONCOMPAGNIE.....	26
GOVERNANCE	26
VERBINDINGEN.....	26
RISICOMANAGEMENT	27
FINANCIËN.....	32
VERKORTE JAARREKENING.....	35
GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019.....	35
GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019.....	36
GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019	36
GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2019.....	37
KENGETALLEN 2019.....	39
BELANGHOUDERS	41
BERICHT VAN DE ONDERNEMINGSRAAD.....	41
SAMENWERKENDE HUURDERSORGANISATIES.....	43
SAMENWERKING GEMEENTEN	45
VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	46

HET JAAR VOLGENS HET BESTUUR

Gezicht geven aan de wooncrisis

Voor wie zich, net zoals wij bij Wooncompagnie, bekommert om de volkshuisvesting was 2019 geen goed jaar. De sociale huursector die wij voor ogen hebben, met voldoende en betaalbaar woonaanbod en toegankelijke en gevarieerde wijken, raakt steeds verder uit zicht. We kunnen er niet omheen: Nederland zit in een wooncrisis waarvan het eind nog lang niet in zicht is.

Samen met de Woonbond en collegacorporatie Rochdale besloten we halverwege het jaar om die wooncrisis een gezicht te geven. Onder de noemer *#ikwileenhuis* zijn we op *social media* op zoek gegaan naar de verhalen van mensen voor wie de wooncrisis geen abstract begrip maar de harde realiteit is. En van die verhalen zijn we geschrokken. Ze maken duidelijk hoe ontzettend belangrijk een fijne woonplek, een thuis, is. En wat de impact is als je zo'n plek maar niet kunt vinden, wat je ook probeert.

Onze actie was ook een manier om één van de schuldigen aan de wooncrisis, de verhuurderheffing, in het beklaagdenbankje te zetten. Een overweldigende hoeveelheid corporaties deed mee en maakte op vele manieren bezwaar tegen deze aanslag op de volkshuisvesting. Hoewel de heffing nog lang niet verdwenen is, is het tij wel degelijk aan het keren. Voorstanders zijn nauwelijks meer te vinden en ook in politiek Den Haag wordt erkend dat de heffing 'op haar laatste benen loopt'.

Terugblikkend op het jaar is de vraag natuurlijk wel: wat hebben al die acties nu uiteindelijk opgeleverd? Materieel nog niet veel: de woonlasten zijn nog steeds te hoog, de wachtlijsten te lang en de nieuwbouwproductie te gering. Maar we hebben ook nieuwe bondgenootschappen gevormd, laten zien dat huurders en verhuurders naast elkaar staan, we hebben laten merken dat we pal staan voor een sterke sociale huursector en we horen steeds meer mensen, groepen en partijen ons nazeggen dat we nu écht een ánder woonbeleid nodig hebben.

Maar al die verhalen van de mensen die de wooncrisis een gezicht hebben gegeven, hebben vooral veel nieuwe energie opgeleverd. Ze hebben overduidelijk gemaakt dat we elke dag weer keihard moeten werken aan wat we al zo'n 150 jaar lang 'verbetering van de volkshuisvesting' noemen. Want een fijne woonplek is niet voor iedereen vanzelfsprekend.

Effecten pandemie coronavirus

In 2020 is ons land in de greep geraakt van een wereldwijde uitbraak van het corona virus (COVID-19). Om de epidemische en levensbedreigende effecten van dit virus te beperken zijn er vanaf medio maart maatregelen van kracht die op sociaal en economisch vlak van grote invloed zijn. De uiteindelijke effecten voor Wooncompagnie zijn op dit moment nog moeilijk in te schatten. Onze inschatting is dat in financieel opzicht door de aard van onze primaire activiteit (verhuur van woningen) de gevolgen beperkt zullen zijn. Van de bredere en ook belangrijkere gevolgen, bijvoorbeeld voor de gezondheid en het welzijn van mensen, de samenhang in de maatschappij en de effecten in de politieke arena, kunnen we op dit moment nog geen inschatting maken. In het traject richting herziening van de strategie, eind van het jaar eindigend in een nieuw koersdocument, komt dit vanzelfsprekend nadrukkelijk aan de orde.

Koersupdate

In 2020 werkt Wooncompagnie aan een koersupdate. Enkele lijnen zijn al bij voorbaat te duiden.

Het aanhoudende woningtekort noopt tot een volle inzet op de nieuwbouw. Op dat punt wil Wooncompagnie geen mogelijkheid onbenut laten. Zodoende nog meer investeren in het thema beschikbaarheid, terwijl het thema betaalbaarheid recht overeind blijft staan. Aan de inkomenskant zien we bij onze huurders geen mogelijkheden om een substantieel hoger huurniveau te dragen. Deze combinatie - nog meer investeren in nieuwbouw bij een blijvend noodzaak om de huurontwikkeling te matigen - leidt tot een stevig financieel vraagstuk. Dat vraagstuk wordt nog groter als we daar de verduurzamingsopgave aan koppelen. Een oplossing voor de vraag hoe we deze investeringsopgave gaan financieren hebben we op dit moment nog niet. Wel blijven we vasthouden aan het uitgangspunt dat we deze kosten niet zomaar op het bordje van onze huurders gaan leggen.

Een tweede lijn heeft betrekking op de meervoudige problematiek bij een groeiend deel van onze huurders, en de daaraan verbonden vraagstukken die we in buurten en wijken tegenkomen. Sociaal beheer vergt steeds meer en steeds intensievere aandacht. De vraag naar onze rol en verantwoordelijkheid komt daarbij nadrukkelijk naar voren. De steeds eenzijdiger instroom van nieuwe huurders, maakt daarnaast dat we behoefte hebben aan nieuwe instrumenten. Zowel op het punt van de woonruimteverdeling als op het gebied van beheer. Ook hier geldt dat we 'het' antwoord nog niet gevonden hebben. Tegelijk is duidelijk dat aan Wooncompagnie, net als aan de andere corporaties, complexe vragen worden gesteld: ga meer investeren maar houd de huren betaalbaar en spek gelijktijdig 's Rijks schatkist, en zorg voor wijken waarin mensen, ook als ze eigenlijk zorg en begeleiding nodig hebben, zelfstandig en vreedzaam samenleven. Eén ding is zeker: dat kunnen we niet alleen.

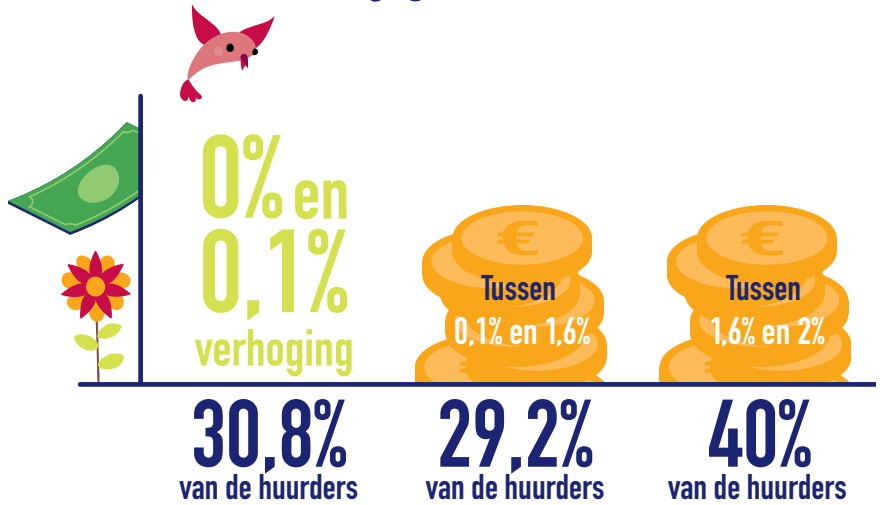
Stefan van Schaik
directeur/bestuurder



HET JAAR IN BEELD



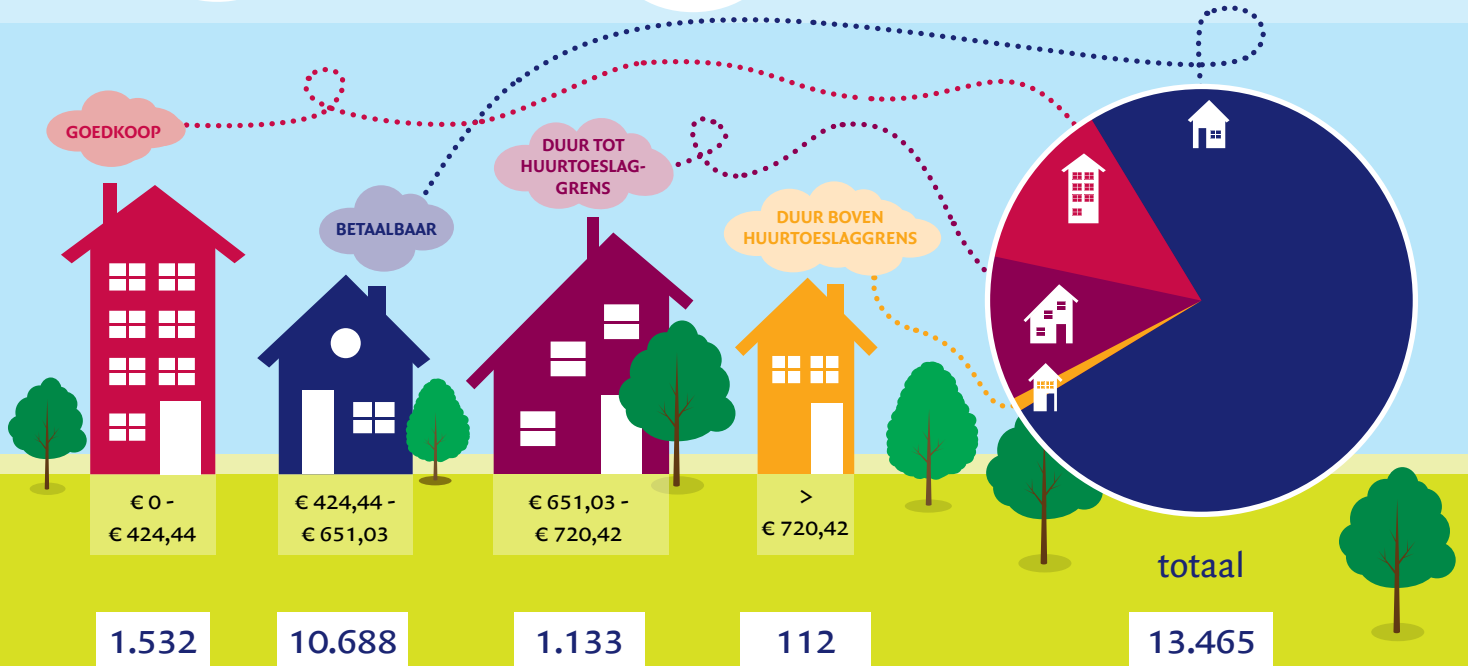
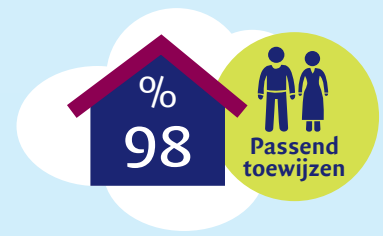
HUURANPASSING 2019 (gemiddeld 1,2%)



Solvabiliteit
(o.b.v. beleidswaarde)

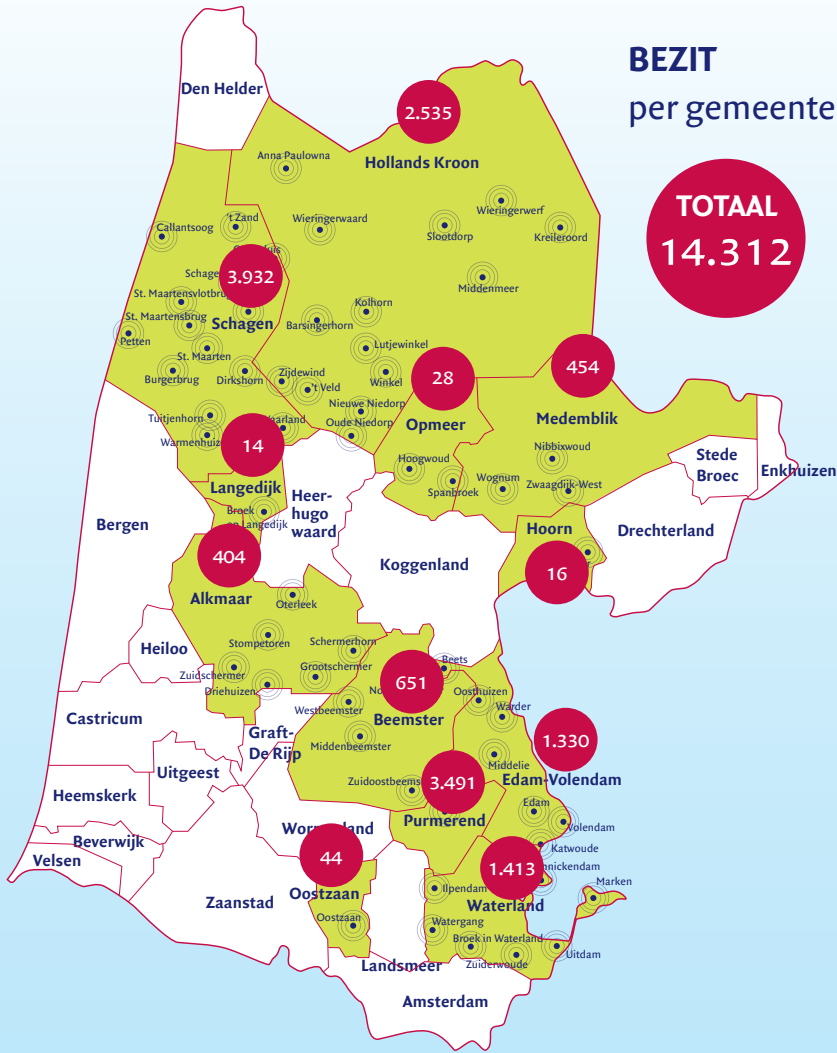


Rentedekkingsgetal



WONINGBEZIT verdeeld per huurklasse

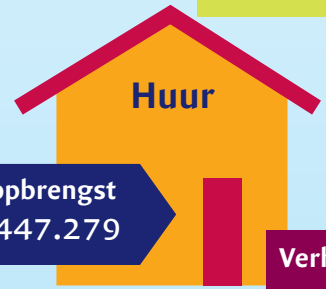
BEZIT per gemeente



Resultaat
€ 5.028.162



Verhuureenheden
14.312



€ 1.316
Onderhoudskosten per
verhuureenheid per jaar

Aantal gehuisveste
vergunninghouders

98



Mutatie-
graad
5,6%

15.619
Aantal reparatie
verzoeken

	A+	A+	A	B	C	D	E	F	G	?
2018	68	124	2541	2375	5276	1601	883	426	118	923
2019	166	130	2884	2670	5052	1453	748	369	116	724

WOONCOMPAGNIE IN HET KORT

“Wij werken aan de **best mogelijke woningen** tegen de **laagst mogelijke prijs**, zodat mensen met **weinig koopkracht zelf kunnen kiezen** hoe en waar ze willen wonen.”

Om deze missie te realiseren werken wij aan de hand van vier volkshuisvestelijke prestatievelden en twee voorwaardelijke prestatievelden:

VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIEVELDEN



Tevreden bewoners



Voldoende betaalbare woningen

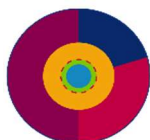


Duurzaam woningaanbod



Aangenaam woonklimaat

VOORWAARDELIJKE PRESTATIEVELDEN



Ronde, rollende organisatie



Verantwoord exploitatiemodel

Deze prestatievelden worden jaarlijks van meetpunten voorzien. In dit jaarverslag laten we per prestatieveld zien in hoeverre we de meetpunten op de prestatievelden in 2019 hebben gerealiseerd.

Daarbij werken onze kernwaarden door in ons handelen, naar elkaar en naar de buitenwereld.



Betrouwbaar

We verkopen geen knollen voor citroenen

We zijn open en eerlijk over wat men van ons kan en mag verwachten. Wij nemen onze verantwoordelijkheid en durven beslissingen te nemen. Wij zeggen wat we doen en doen wat we zeggen.



Benaderbaar

We sturen niemand van het kastje naar de muur

We gaan graag in gesprek. Wij luisteren voor we een mening hebben en staan open voor andere geluiden en nieuwe initiatieven.





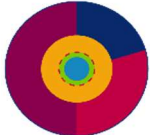



Betrokken

Je oogst wat je zaait

We zijn oprecht geïnteresseerd. Wij weten wat er speelt en leven ons in. Wij betrekken de mensen die het aangaat bij onze beslissingen. Daarbij behandelen we de ander zoals we zelf behandeld willen worden.

PRESTATIES IN 2019

		Onze norm	Realisatie	
 Tevreden bewoners	Kwaliteit dienstverlening	7,5	7,9	😊
	Tevredenheid	90%	94%	😊
	Afhandeling ineens	69%	77%	😊
 Voldoende betaalbare woningen	Goedkope woningen	1.500	1.532	😊
	Betaalbare woningen	10.000	10.688	😊
	Verhuringen	+850	814	😞
	Huurachterstand	0,8%	0,66%	😊
	Derving leegstand (regulier)	0,75%	0,54%	😊
	Mutatiegraad	+6%	5,6%	😞
	Passend toewijzen	+95%	98%	😊
 Duurzaam woningaanbod	Nieuwbouw	66	54	😞
	Woningverbetering	35	34	😊
	Verkoop	45	51	😊
	Sloop	66	33	😞
	Onderhoudskosten per eenheid	€ 1.216	€ 1.316	😞
	Energie-index	<1,45	1,37	😊
 Aangenaam woonklimaat	Beoordeling schoon/heel/veilig	100%	90%	😞
	Welkomstgesprekken < 3 mnd	774*	376	😞
	<small>* gebaseerd op oktober 2018 - oktober 2019</small>			😊
	Kwaliteit woonklimaat scoren			😊
 Ronde, rollende organisatie	Ziekteverzuim	4%	6,21%	😞
	Procesverbetering met behulp van systeemaanpak			😊
 Verantwoord exploitatiemodel	ICR	+1,8	2,4	😊
	LTV (o.b.v. beleidswaarde)	<70%	63,1%	😊
	Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	+30%	29,3%	😞
	Kasstroom uit bedrijfsoperaties	43,5 mln	42,3 mln	😞
	Huurstijging onder inflatie	< 0,4%	0,4	😊
	Netto bedrijfslasten	€ 584	€ 625	😞

TEVREDEN BEWONERS



KWH-meting kwaliteit dienstverlening op alle gebieden ten minste 7,5 én ten minste 90% tevreden klanten

Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) meet voor ons de tevredenheid van onze bewoners. Daarmee vormen de continumetingen het belangrijkste toetsingskader voor de klanttevredenheid. De uitkomsten zijn belangrijke input voor het analyseren en verbeteren van de klantprocessen, zodat klantvragen sneller en beter beantwoord kunnen worden.

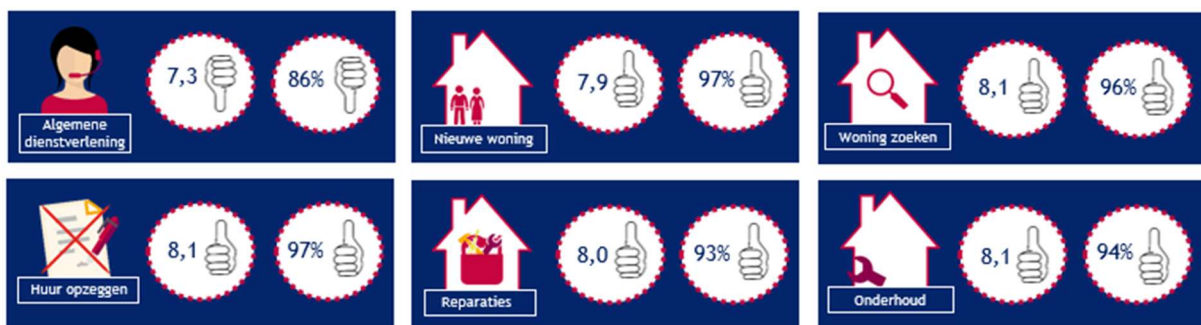
In 2019 scoort klanttevredenheid gemiddeld 7,9 op basis van KWH-metingen. Daarmee is een verdere verbetering ten opzichte van 2018 gerealiseerd en is de doelstelling voor 2019 ruim behaald.



Het rapportcijfer is het gemiddelde van zes onderdelen:

- algemene dienstverlening
- huur opzeggen
- woning zoeken
- reparaties
- nieuwe woning
- onderhoud

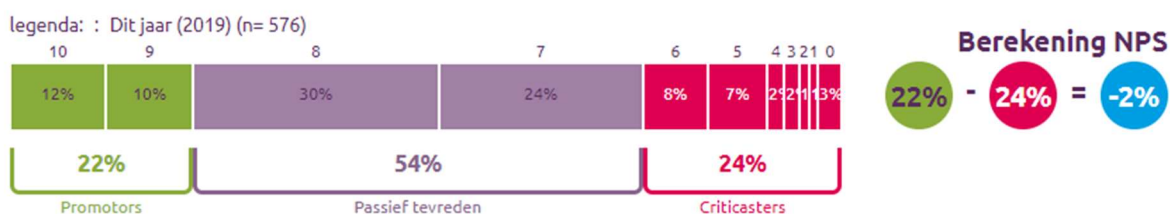
De cijfers van deze onderdelen zijn vastgesteld op basis van meerdere onderliggende vragen. Naast het rapportcijfer wordt daarbij ook het tevredenheidspercentage (een 6 of hoger) gerapporteerd.



Alle onderdelen laten een verbetering ten opzichte van 2018 zien. Het cijfer 7,3 bij *algemene dienstverlening* voldoet nog niet aan de interne norm van minimaal een 7,5, maar deze komt wel in zicht. Daarbij is het tevredenheidspercentage aanzienlijk toegenomen van 78% in 2018 naar 86% in 2019.

In 2018 is het programma Klantbeleving gestart om de bewustwording rondom dienstverlening aan klanten te versterken. In 2019 is hierbij gebruik gemaakt van de klantgerichtheidsladder waarbij alle teams zichzelf gepositioneerd hebben op deze ladder en maatregelen besproken hebben om de klantgerichtheid te versterken. Tijdens de jaarlijkse personeelsbijeenkomst was Klantbeleving ook het centrale thema. Daarnaast is bewust gestuurd op sneller afhandelen van klantvragen. Ook het beperken van faalvragen door verbetering van de communicatie rondom onderhoudsprojecten heeft extra aandacht gekregen.

Het effect van de maatregelen kan naast de KWH scores ook gemeten worden middels de Net Promotor Score (NPS). Bij de NPS wordt de loyaliteit van klanten gemeten door de vraag te stellen hoe waarschijnlijk het is dat men Wooncompagnie zou aanbevelen bij anderen. De NPS wordt bepaald door het saldo van het aandeel promotors (scoren een 9 of 10) en het aandeel criticasters (scoren een 6 of lager). In 2019 heeft Wooncompagnie de negatieve NPS aanzienlijk weten terug te brengen tot -2% (-10% in 2018). Uiteraard biedt dit nog ruimte voor verbetering. De score van +6% in het laatste kwartaal geeft vertrouwen dat in 2020 de score structureel positief zal zijn.



Het sneller afhandelen van klantvragen blijft een aandachtspunt. Digitale vragen worden via het Klantvolgsysteem (KVS) als tickets uitgezet bij teams en medewerkers. Daarmee lopen we het risico dat tickets niet meer als vragen van huurders worden gezien. Om ‘digitale huurders’ toch persoonlijker te benaderen wordt onderzocht of het opstellen van klantprofielen daarbij kan helpen. Daarnaast zal de introductie van een communicatieplatform kansen bieden om sneller en beter vragen af te handelen. Ook met het programma Klantbeleving worden de medewerkers in 2020 geprikkeld de eigen klantgerichtheid te versterken.

Toename van afhandeling ineens van klantvragen en reparatieverzoeken

Er is een duidelijke relatie tussen een positieve waardering door de klant en het in 1x keer geholpen worden. Om die reden besteden we in het reparatieproces extra aandacht aan ‘first time fix’. In 2019 is het aandeel first time fix voor onze eigen onderhoudsdienst verder toegenomen van 71% naar 79%. Verbetering van de opdrachtverstrekking zorgt dat de onderhoudsdienst vaker klussen in 1x keer af kan maken. Voor de afhandeling van alle reparatieverzoeken (eigen onderhoudsdienst + externe aannemers) in één keer scoorden we in 2019 als volgt:



Uitbreiding faciliteiten en gebruik van Mijn Wooncompagnie

In de zomer van 2019 is de nieuwe [website van Wooncompagnie](#) gelanceerd. Deze website is volledig ingericht op het gebruikersgemak voor de huurders. Ook is de huurder nu in staat om meer vragen digitaal te stellen en af te handelen.

Uitbreiding keuzeopties

Ook in een markt van schaarste is het van belang dat huurders keuzemogelijkheden hebben. Wooncompagnie heeft in 2019 geëxperimenteerd met het aanbieden van keuzepakketten bij nieuwbouw. Zo konden nieuwe huurders in Middenmeer kiezen uit extra keukenopties, de woning laten behangen en waren er mogelijkheden om de tuin in te laten richten.



Geschillen en klachten

Het streven is om klachten voor de huurder en verhuurder naar tevredenheid af te handelen. Klachten nemen wij uiterst serieus en gebruiken we voor het verbeteren van onze processen en dienstverlening.

Ondanks dat er veel energie gestoken wordt in het voorkomen en oplossen van klachten, hebben in 2019 acht huurders de Huurcommissie ingeschakeld. Dit betrof zeven klachten over de technische staat van de woning en één klacht over de jaarlijkse huurverhoging.



GESCHILLEN EN KLACHTEN*	
De Huurcommissie	
<ul style="list-style-type: none">• Bezwaar jaarlijkse huurverhoging• Verzoek huurverlaging i.v.m. onderhoudsgebreken	Afgewezen (1) Afgewezen (5) Toegewezen (1) Niet ontvankelijk (1) Ingetrokken (1) In behandeling (4)
Geschillen Adviescommissie Kop Noord-Holland	
<ul style="list-style-type: none">• Huurders voelen zich onvoldoende gehoord over afwijzing verzoek bij onderhoud	In goed overleg afgehandeld (1)

* Inclusief afhandeling van geschillen en klachten ingediend in 2018

VOLDOENDE BETAALBARE WONINGEN



Verhuuring van 900 woningen (ambitie) en tenminste 850 (waarvan +75% betaalbare woningen en +45% in het zuidelijk werkgebied)

Een bij de woningbehoefte passende omvang en samenstelling van de woningvoorraad is slechts één kant van de medaille. Een tweede vereiste is dat er uit die voorraad ook voldoende woningen beschikbaar komen voor nieuwe verhuur. Op dat punt gaat het al geruime tijd niet goed: de dynamiek op de woningmarkt is te laag. Om die reden zijn we in 2018 gestart met het strategisch project ‘dynamiek’. Daarin hebben we maatregelen verzameld die verhuizen zo makkelijk mogelijk maken en waarbij huurders waar mogelijk voorrang krijgen zodat ‘verhuistrentjes’ gecreëerd worden. Een speerpunt in 2019 was het stimuleren van woningruil. Zo is in het voorjaar in Schagen een woningruilmarkt georganiseerd. Ook is door Wooncompagnie het initiatief genomen om woningruil ook in Woonmatch (aanbodportalen in Waterland, West-Friesland en Kop Noord-Holland) zichtbaar te maken. In het 1^e kwartaal van 2020 zal dit beschikbaar komen.

Met 814 verhueringen is het doel om in 2019 tenminste 850 woningen te verhuren niet gerealiseerd. De ambitie om de komende jaren het aantal verder te verhogen richting 1.000 is er nog steeds. Maar de werkelijkheid is helaas weerbarstig. Het overheidsbeleid waarbij de maximale inkomensgrens voor eenpersoons huishoudens die sociaal mogen huren naar alle waarschijnlijkheid wordt verlaagd naar 35.000 euro. Dat, gecombineerd met de aanhoudende algeheel achterblijvende nieuwbouw in de regio, stemmen ons niet optimistisch. Het gat tussen huren en kopen wordt steeds groter door een sociale sector die wordt ingeperkt terwijl de koopsector steeds moeilijker bereikbaar wordt. De kansen voor huishoudens met een inkomen rond modaal nemen nog steeds onverkort af. Eenmaal een plekje in een sociale huurwoning kunnen en zullen zij dan ook niet doorstromen.

De mutatiegraad bedroeg in 2019 5,6% (5,98 in 2018). De belangrijkste reden voor de achterblijvende verhueringen is de afname van het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen. Het aantal huishoudens dat de huur heeft opgezegd is in 2019 wel gestegen. In 2018 werd door 5,9% (837) van de huurders de huur opgezegd en in 2019 steeg dit aantal naar 6,1% (859). Bij nieuwbouwprojecten krijgen huurders die een huurwoning achterlaten en al in de gemeente woonachtig zijn voorrang bij de toewijzing. Op deze manier wordt de kans vergroot op langere verhuisketens.



Introductie concepten ter verlichting van druk op woningmarkt

We zijn aan de slag gegaan met modulair bouwen als concept dat sneller gerealiseerd kan worden. Regioplein in de gemeente Schagen dat nu van de grond komt is daar een voorbeeld van. Verder zijn we met de gemeente Schagen in overleg over hoe we kunnen bijdragen aan alternatieve concepten.

Uit de lage mutatiegraad blijkt dat de woningmarkt nog steeds behoorlijk op slot zit en dat is bijna in het gehele werkgebied merkbaar. Gezegd moet worden dat niet alleen de lage nieuwbouwproductie en contraproductieve overheidsregels daar debet aan zijn. De vergrijzing onder huurders loopt wat voor op de vergrijzing gemiddeld onder alle huishoudens. En seniore huishoudens zijn over het algemeen honkvast. Onze grote uitdaging ligt dan ook in het in beweging krijgen van deze groep. Niet alleen vanuit de doorstroming bezien, maar vooral ook om hen naar een woning te bewegen waar het langer zelfstandig thuiswonen beter en prettiger gaat.

GEMEENTE	OPZEGGINGEN	VERTREK-MUTATIE %	NIEUWE OVEREENKOMSTEN	VESTIGINGS-MUTATIE (%)
Noordelijk werkgebied			411 (50%)	
Schagen	223	5,6	207	5,2
Hollands Kroon	214	8,0	180	6,7
Medemblik	23	5,0	21	4,6
Opmeer	2	7,1	1	3,6
Hoorn	3	16,7	2	11,1
Zuidelijk werkgebied			403 (50%)	
Alkmaar	29	7,1	34	8,4
Purmerend	173	4,7	183	4,9
Waterland	67	4,7	70	4,9
Edam-Volendam	80	5,8	77	5,6
Beemster	44	6,8	38	5,8
Oostzaan	1	1,1	1	1,1
	859	6,1	814	5,6

Bovenstaande cijfers zijn inclusief 10 nieuwe verhueringen aan rechtspersonen (instellingen, maatschappelijke opvang en tijdelijke verhuur).

Passend toewijzen > 95%



Wij houden ons aan de regels over passend toewijzen. De 5% ruimte om 'vrij' toe te wijzen gebruiken wij bij zorgwoningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens en voor grote gezinnen die een grote woning nodig hebben waarvan de huurprijs veelal boven de aftoppingsgrens ligt. In de praktijk gebeurt dit vooral bij vergunninghouders met grote gezinnen of andere grote gezinnen die urgent zijn en daarom direct bemiddeld worden. Wel gaan wij de grenzen opzoeken als het gaat om het passend toewijzen. De aanleiding is tweeledig: enerzijds kunnen de middeninkomens in groeiende mate nergens

heen. Anderzijds leidt de eenzijdige instroom van lage inkomens en mensen met een begeleidingsvraag van welke aard dan ook, steeds vaker tot leefbaarheidsproblemen in onze kernen en buurten. Het minimaal benodigde percentage van 'fakkeldragers' komt in het zicht en we zakken er zelfs al onder. Dit tij moet gekeerd om de samenredzaamheid te kunnen borgen en als corporatie te kunnen faciliteren.

Huisvesten bijzondere doelgroepen, urgenties en vergunninghouders

Wij hebben aandacht voor diegenen die extra ondersteuning nodig hebben bij het vinden van een woning of het wonen zelf. Het gaat daarbij om mensen die extra zorg of begeleiding nodig hebben: mensen uit de maatschappelijke opvang, (ex-)cliënten van zorginstellingen, urgenten en vergunninghouders. Wij zorgen, samen met onze maatschappelijke partners, dat deze inwoners worden opgevangen in passende woonruimte. Ondanks dat wij dit als logische taak beschouwen, maken wij ons wel zorgen om de veranderende dynamiek in onze buurten en wijken, zoals hiervoor al benoemd. Daar vragen wij met klem aandacht voor.

ZORGINSTELLINGEN	HERSTRUCTURERINGSURGENTIE	HUISVESTING URGENTEN
10 woningen	4 woningen	44 urgenten (incl. hardheidclausule)

Gemeenten hebben de wettelijke taak om woonruimte te regelen voor vergunninghouders. Elk halfjaar wordt, op basis van een schatting van het aantal mensen dat een verblijfsvergunning zal krijgen, vastgesteld aan hoeveel vergunninghouders gemeenten onderdak moeten bieden. Daaruit volgt een taakstelling voor de afzonderlijke gemeenten op basis van de inwoneraantallen. Woningcorporaties stellen vervolgens woningen beschikbaar om deze taakstelling te realiseren.

Ook dit jaar hebben we in de meeste gemeenten waar wij actief zijn woningen beschikbaar gesteld voor vergunninghouders. Ten opzichte van voorgaande jaren is het aantal te huisvesten vergunninghouders afgenomen. Ondanks de afname blijft het lastig om in iedere gemeente de taakstelling volledig te realiseren. Opgebouwde achterstanden in vorige jaren zijn wel ingelopen.

TOTAAL GEHUISVESTE VERGUNNINGHOUDERS	98
Totaal beschikbaar gestelde woningen	28

Woonruimteverdeling

Ons bezit is verspreid over een groot gedeelte van Noord-Holland. Daardoor zijn we actief in vier woningmarktgebieden en nemen we deel aan vier woonruimteverdeelsystemen:

Kop van Noord-Holland (Hollands Kroon en Schagen)



West-Friesland (Medemblik en Hoorn)



Zuidelijk werkgebied (Purmerend, Waterland, Edam-Volendam, Beemster en Oostzaan)



Gemeente Alkmaar (voormalige gemeente Schermer)



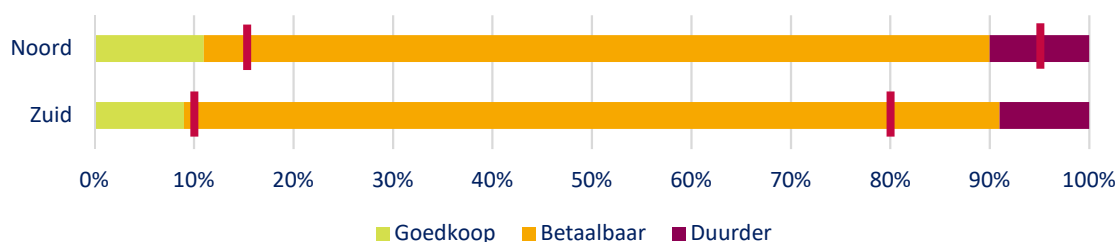
Vrijkomende huurwoningen worden geadverteerd via de website van het betreffende woonruimteverdeelsysteem. Ingeschreven woningzoekenden kunnen digitaal reageren om hun interesse kenbaar te maken. Via een transparante selectie volgt een lijst met kandidaten waarbij de volgorde wordt bepaald op basis van inschrijftijd.

De vraag naar huurwoningen was ook in 2019 hoog. Onderstaande tabel toont dat het aantal reacties per woning weer is toegenomen en de gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie van een woning in alle gemeenten hoog is gebleven.

GEMEENTE	REACTIES		INSCHRIJFDUUR	
	2019	2018	2019	2018
Alkmaar	100	71	6,2	6,8
Beemster	266	221	11,6	11,7
Edam-Volendam	240	216	10,3	10,6
Hollands Kroon	143	115	4,2	5,1
Medemblik	232	198	8,9	7,5
Purmerend	279	246	12,1	12
Schagen	186	196	6,3	5,8
Waterland	254	202	12,4	11,6

Verschuiving huurprijsofbouw

(goedkoop/betaalbaar/duurder) richting 15/80/5 (noord) en 10/70/20 (zuid)



Zoals hiervoor benoemd komen de middeninkomens steeds meer in de knel. Sociaal huren ‘mag’ niet meer en kopen is simpelweg onbereikbaar. Het vergroten van het middensegment in de huur (lees; dure huur) in het zuidelijk deel van ons werkgebied komt mondjesmaat van de grond en de grote vraag blijft of de middeninkomens dit wel kunnen betalen. Om die reden hebben wij de huurprijsofbouw van onze wensvoorraad (noordvleugel MRA) aangepast en willen wij 20% van onze voorraad aldaar laten bestaan uit woningen met een huurprijs (en bijpassende kwaliteit) boven de aftoppingsgrenzen tot circa 850 euro. Dat doen we door nieuwbouw toe te voegen met bijpassende kwaliteit in dit segment. In 2019 is dit nog niet erg uit de verf gekomen, maar het is zeker een wens. Daarnaast willen wij de ruimte om middeninkomens ook toe te laten in de sociale huur (boven de aftoppingsgrenzen weliswaar) maximaal inzetten om alles wat in ons vermogen ligt in te zetten om het gat tussen huur en koop te dichten en het uitsluiten van het middensegment op de woningmarkt te voorkomen.

Huurbeleid

Wooncompagnie en de samenwerkende Huurdersorganisaties (SHO) hebben een meerjarige afspraak gemaakt over de huurverhoging voor de jaren 2017-2019. Daarin is, conform onze overtuiging, afgesproken dat Wooncompagnie geen inkomensafhankelijke huurverhoging toepast. De streefhuur is bepalend voor de hoogte van de huurverhoging.

Huur boven de streefhuur	➔	geen huuraanpassing
Huur gelijk aan de streefhuur	➔	huuraanpassing van maximaal inflatie (1,6%)
Huur onder de streefhuur	➔	huuraanpassing van inflatie (1,6) + 1 procent met een maximum van 2 procent én 12,50 euro

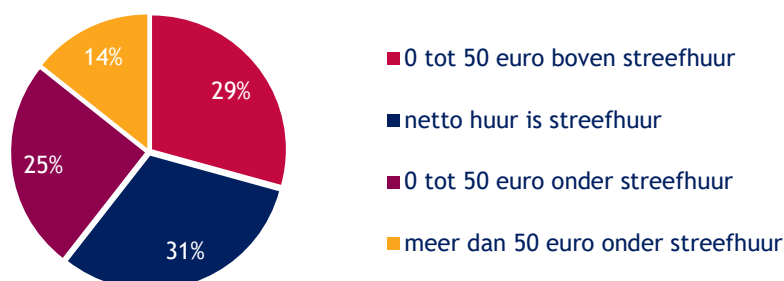
*m.u.v. niet-DAEB woningen

Bij verhuizingen wordt de huurprijs naar het niveau van de streefhuur gebracht, ongeacht de hoogte van de netto huurprijs voor mutatie.

Conform de overeenkomst bleef het streefhuurbeleid in 2019 wederom ongewijzigd. Het is gebaseerd op streefhuren die in 2015 geënt zijn op een percentage van 70% van de maximale huur conform het WWS en vervolgens geregistreerd als een absoluut bedrag dat jaarlijks wordt geïndexeerd. We kiezen er bewust voor om de streefhuren niet jaarlijks als percentage van maximaal te berekenen. Dan zouden namelijk de labelsprongen als gevolg van woningisolatie veel te hard mee gaan tellen, en zou de goedkope voorraad in rap tempo verdwijnen. We kiezen ervoor om woningisolatie zonder verhoging van de actuele of de streefhuur door te voeren. In 2019 zijn de streefhuren met inflatie (1,6%) bijgesteld, maar nooit hoger dan de liberalisatiegrens (de bovengrens van de sociale woningvoorraad). Deze grens lag in 2019 op 720,42 euro.

De huursom van de streefhuren is ongeveer gelijk aan de huursom van de actuele huren. Het huurbeleid van Wooncompagnie is niet gericht op reële verhoging van de huurinkomsten maar op het verbeteren van de prijs/kwaliteitverhouding. In de periode van 2016 tot en met 2019 is de gemiddelde netto huur als percentage van de maximale huur van 70% naar 67% gedaald.

Netto huur ten opzichte van streefhuur



Nieuw in 2019 was de mogelijkheid om huurbevrozing of huurverlaging aan te vragen, zoals de Woonbond en AEDES zijn overeengekomen in het Sociaal Huurakkoord. Wooncompagnie wil de huurverhoging uit principe niet afhankelijk laten zijn van het inkomen. Wij streven naar een zo laag mogelijke huur voor iedereen. Inkomenspolitiek is des overheids. Echter, in overleg met de SHO is er wel voor gekozen om ook dit element uit het Sociaal Huurakkoord te respecteren. Huurverlaging is bij Wooncompagnie niet aan de orde omdat de huurprijs van een sociale huurwoning bij Wooncompagnie altijd wordt afgetopt op de maximale huurgrens.

Omdat Wooncompagnie niet het inkomen van de huurder wil weten, is ervoor gekozen dat huurders alleen hoefden aan te tonen dat zij huurtoeslag ontvangen. Daarmee is het inkomen getoetst door de Belastingdienst. Alle huurders die een huurprijs betaalden boven de eerste aftoppingsgrens en aan wie een huurverhoging werd gevraagd, hebben wij geattendeerd op de mogelijkheid om huurbevrozing aan te vragen. Dit betrof 1.557 huurders. Vervolgens hebben 179 huurders daadwerkelijk huurbevrozing aangevraagd, waarvan er 169 zijn toegewezen.

De gemiddelde huurverhoging kwam met 1,2% ruim onder het inflatiepercentage van 1,6% uit.

Huurachterstand < 0,8 % van de jaarhuur



De totale huurachterstand bedraagt ultimo 2019 0,66% van de jaarlijks te ontvangen huur. Daarmee is de huurachterstand ten opzichte van 2018 (0,68%) licht gedaald. In 2019 zijn er 218 huishoudens met huurachterstand overgedragen aan het incassobureau. Dat is in lijn met het aantal (212) uit 2018.

In 2019 hebben 30 huurders een aanzegging tot ontruiming ontvangen (29 in 2018). Helaas zijn er tien woningen ontruimd terwijl dit er in 2018 nog zeven waren. In vijf gevallen is de ontruiming uitgevoerd op grond van de betalingsachterstand. In de andere vijf gevallen was er sprake van een combinatie van factoren, overlast of onderhoud.

DUURZAAM WONINGAANBOD



Wij willen dat onze woningen van voldoende kwaliteit zijn, en geschikt zijn voor onze bewoners. We stellen telkens hogere eisen aan bijvoorbeeld brandveiligheid, gezondheid en duurzaamheid. Ook ervaren we dat onze bewoners ouder worden, waardoor we meer woningen nodig hebben zonder dat er trap gelopen hoeft te worden. In 2019 hebben we bovenstaande (algemene) doelstelling omgezet in concrete activiteiten en werkzaamheden.

Opgeleverde projecten

In 2019 hebben we 54 nieuwe woningen opgeleverd en zijn we gestart met de bouw van 249 woningen.



AANTAL EENHEDEN BEGIN 2019	14.335
Nieuwbouw	54+
Aankoop	8+
Verkoop	51-
Sloop	33-
Overig	1-
AANTAL EENHEDEN EIND 2019	14.312

Net als voorgaande jaren zet Wooncompagnie in op energetische maatregelen die óók een positieve bijdrage leveren aan de betaalbaarheid van onze bewoners, omdat het gas- en elektriciteitsverbruik daalt. Ons isolatieprogramma loopt nog door tot 2024.

ISOLATIEMAATREGELEN				
	Bodem	Glas	Dak	Spouw
	-	510	1.000	745

Om ná 2019 nog meer snelheid te maken hebben wij een start gemaakt met het plaatsen van zonnepanelen. We hebben bewoners van specifieke bouwblokken aangeschreven met een aanbieding voor zonnepanelen. We hebben gekozen voor de woningen waar wij extra STEP-subsidie ontvangen na het aanbrengen van zonnepanelen. We bieden 6, 9 of 12 zonnepanelen aan, op basis van de grootte van het dak, de ligging van de woning en hoeveel panelen nodig zijn voor de benodigde labelsprong om voor subsidie in aanmerking te komen. Het plaatsen van zonnepanelen is gepaard gegaan met een huurverhoging van €10 (6 panelen), €15 (9 panelen) of €20 (12 panelen). Daartegenover staat dat energielasten van de bewoners zullen afnemen.



AANTAL ZONNEPANELEN	
6 panelen	43
9 panelen	129
12 panelen	18
TOTAAL AANTAL WONINGEN	190

Ook hebben we bij bijna 140 woningen het kookgas uit de keuken gehaald en wordt nu elektrisch gekookt. We bieden gasloos koken op drie momenten aan:

- Bij verhuizing (tenzij hiervoor de keuken half gesloopt moet worden)
- Bij keukenvervanging
- Op verzoek van bewoner

In 2019 hebben we een belangrijke mijlpaal gehaald: onze woningen hebben gemiddeld het energielabel B. Onderstaand een overzicht van de woningaantallen waarvan het energielabel in 2019 verbeterde:



		Label is geworden							
		A++	A+	A	B	C	D	E	F
Label was	B	0	22	473					
	C	0	3	642	713				
	D	0	2	314	190	494			
	E	0	4	165	35	119	120		
	F	1	1	78	11	43	76	23	
	G	0	0	8	0	10	15	5	5
	TOTAAL	1	32	1.680	949	666	211	28	5

De Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland (RVO) verleent subsidie aan woningstichtingen wanneer we minimaal label B bereiken én we minimaal twee labelsprongen verbeteren. In 2019 ontving Wooncompagnie ruim €850.000 subsidie.

In het contact met de gemeentes in 2019 is in het bijzonder besproken welke plannen zij hebben voor de energievoorziening in de toekomst. In 2021 moet elke gemeente aangeven hoe (en in welke volgorde) zij het gasnet omzet naar een andere, duurzame energie- of warmtevoorziening (bijvoorbeeld een warmtenet). Wooncompagnie denkt actief mee met de gemeentes om onze bewoners te verzekeren van comfortabele en betaalbare warmte.

Verbeterprojecten

Team Beheer en Onderhoud heeft een groot aantal verbeterprojecten voorbereid waarbij de woning niet alleen technisch maar ook in functionaliteit verbetert. Voorbeelden van functionele verbeteringen zijn het plaatsen van een toilet op de bovenverdieping, het vergroten van de badkamer of een woning (of woongebouw) een andere indeling geven.

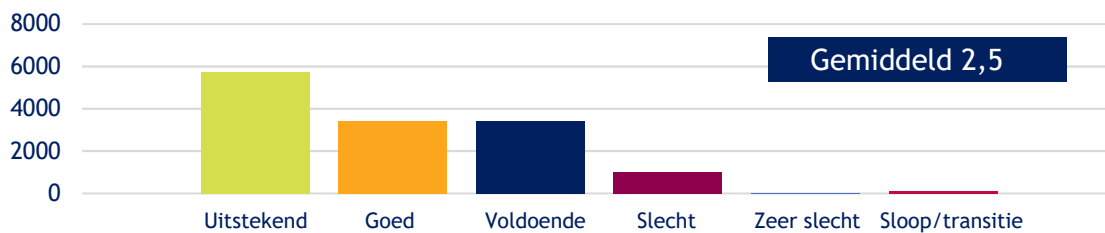


Badkamers	394
Toiletten	334

Het aantal badkamers en toiletten dat we in 2019 vernieuwden bedroeg 33% meer badkamers en 50% meer toiletten dan het jaar ervoor. Hiermee zijn onze toiletten gemiddeld even oud gebleven, terwijl onze badkamers gemiddeld twee maanden ouder zijn geworden. Hadden we niets gedaan, dan was ons sanitair vanzelfsprekend twaalf maanden ouder geworden.

Conditiemeting is afgerond en vertaald naar een planmatige aanpak van gewenste kwaliteitsverbetering

Het zijn niet alleen verbeteringen die bijdragen aan goede en betaalbare woningen. Ook goed onderhoud zorgt er voor dat onze woningen langdurig beschikbaar zijn voor onze huidige en toekomstige huurders. Daarom hebben we voor alle woningen de onderhoudsconditie gemeten. Met de conditiescore monitoren we het verloop van de (technische) kwaliteit van ons bezit. Hieronder volgt een weergave van de conditiescores van het bezit.



Maatregelen vanuit Brandpreventiebeleid worden begroot



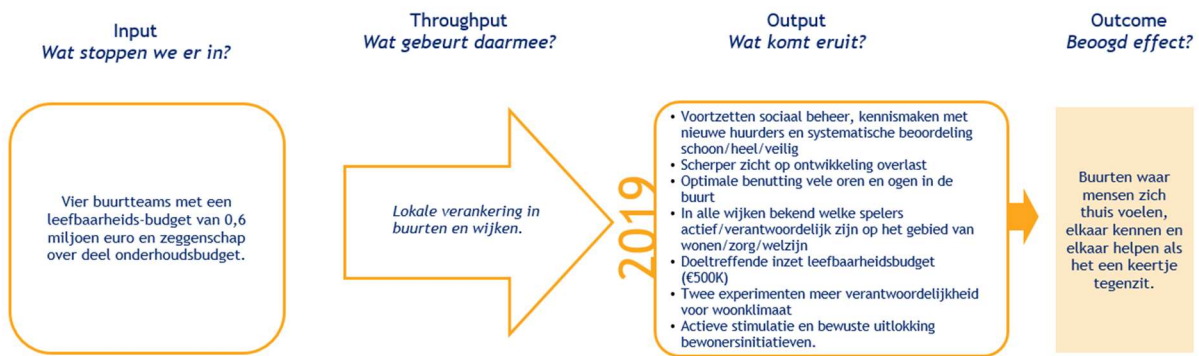
Tevens inspecteerden we 123 complexen op mogelijkheden om de brandveiligheid te verbeteren. Dat leverde allerlei kansen op. De aanvullende maatregelen om de brandveiligheid van onze complexen te vergroten plannen we in onze onderhoudsbegroting. In 2019 begonnen we ook met het plaatsen van rookmelders in al onze woningen, omdat het tijdig detecteren van brand veruit het meeste bijdraagt aan brandveiligheid.

Asbest

Wooncompagnie verwijdert actief asbest uit haar woningen. Waar asbest de veiligheid en gezondheid in gevaar brengt doen we dat acuut. Waar asbest géén bedreiging is voor de gezondheid (bijvoorbeeld hardgeperste asbestbeplating in de kruipruimte) doen we dat wanneer de woning leeg komt. In 2019 verwijderden we asbest in 500 woningen.



AANGENAAM WOONKLIMAAT



In 2019 is nog meer zichtbaar geworden wat een aantal externe factoren (politiek, regelgeving, wetgeving etc.) voor invloed heeft op ons werk en daarmee op de situatie van onze huurders en woningzoekenden.

In de afgelopen jaren gingen we er nog van uit dat we de huurders zouden ondersteunen bij het vinden van elkaar, het stimuleren van de eigen zelfredzaamheid, het faciliteren van bewonersinitiatieven voor het complex of de buurt en verbinden van partijen waar deze nog niet bekend waren met elkaar. Dit alles om de wijken leefbaar te houden, bewoners het goed te laten hebben met elkaar, problemen voor te zijn, het aantal overlastzaken te beperken en grip te houden op sociaal beheer. Helaas zien we dat leefbaarheid minder maakbaar is dan we zouden willen en hebben we onze doelstellingen op een aantal punten moeten bijstellen.

Om verschillende redenen is de ingecalculerde zelfredzaamheid van onze huurders aan het veranderen en zijn we vaak bezig met sociaal beheer op afroep. Een greep uit de invloeden waar we sinds 2015 mee te maken hebben:

- Het gestelde maximum inkomen bij de instroom van nieuwe huurders zorgt voor overwegend kandidaten met lage inkomens.
- Een groeiend aantal bijzondere doelgroepen dat door ons gehuisvest wordt en die allen met elkaar tussen onze bestaande huurders hun plek en draai moeten vinden.
- De zorg maakt noodgedwongen een terugtrekkende beweging, er wordt bezuinigd op inzetbare uren. Gevolgen zijn voelbaar en merkbaar: de zelfstandig wonende huurder krijgt niet altijd de zorg en aandacht die nodig is, bij een crisissituatie of een gewenste (tijdelijke) uithuisplaatsing is vaak geen bed beschikbaar.
- De afgelopen jaren zijn veel vergunninghouders geplaatst, soms getraumatiseerd door de situatie in het land van herkomst en niet direct bekend zijn met de verwachtingen, regels en normen van hier.
- Langer zelfstandig wonende ouderen die niet goed meer kunnen functioneren in hun huidige woonsituatie (soms door fysieke -, soms door psychische problemen).
- Startende woningzoekenden die te maken hebben met enorm lange wachttijden, te weinig beschikbare, betaalbare woonruimte waardoor meer sprake is van overbewoning, onderhuur, dakloosheid, etc.

Sociaal beheer, kennismaken met nieuwe huurder en systematische beoordeling schoon/heel/veilig

Er zijn steeds minder buurten waar het vlekkeloos verloopt en dus geen aandacht nodig is. Met het screenen van de complexen op schoon, heel en veilig en het bezoeken van nieuwe huurders zien we vaak in een vroeg stadium dat situaties uit de hand kunnen gaan lopen. Interventies vragen veel tijd en een lange adem. Situaties zijn soms onveilig waardoor we vaker met twee personen op huisbezoek gaan. Maar ook bij een ontoelaatbare situatie die kan leiden tot een juridische procedure, is het raadzaam om de constatering samen te doen om later een sluitend dossier met voldoende bewijs te hebben. Registratie, correspondentie en dossiervorming is nodig. Zowel om ons werk te registreren, onze opdracht duidelijk te krijgen als om mogelijke procedures voor te bereiden.

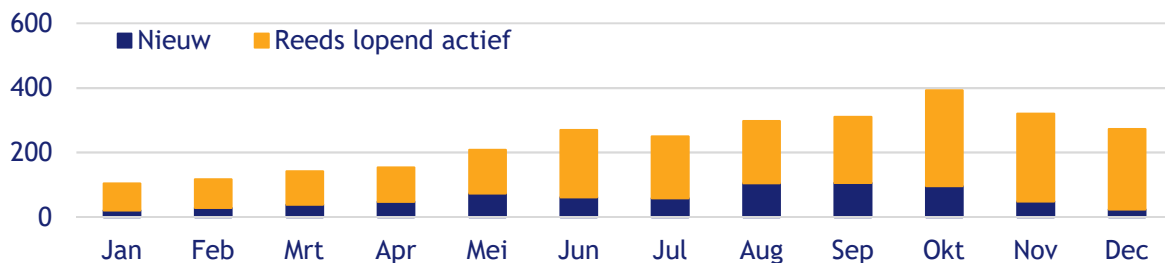


In 2019 zijn we actief aan de slag gegaan om de lokale situatie beter in kaart te krijgen, te onderscheiden waar een buurt floreert en waar het af dreigt te glijden. Waar is onze inzet nodig en welke aanpak past daar het best bij? Een aantal meetinstrumenten is ingezet om duidelijker zicht te krijgen op de omvang, inhoud en ontwikkeling op het gebied van Sociaal beheer.



Het Woonbelevingsonderzoek is uitgevoerd door KWH, begin 2019 en heeft ons inzicht gegeven in de beleving van onze huurders, zowel naar hun woning als naar hun woonomgeving. Uit het onderzoek kwamen geen buurten naar voren waar het heel slecht gesteld is maar wel een aantal buurten die op onderdelen extra aandacht nodig hebben. In de vorm van projecten zijn de Buurtteams in 2019 met de uitkomsten aan de slag gegaan.

In 2019 heeft Buurten voor het eerst een duidelijke registratie gemaakt van het aantal sociaal beheerzaken om beter inzicht te krijgen in omvang en ernst. Er zijn een kleine 700 dossiers behandeld. Per dossier was het gemiddeld aantal contactmomenten 2,3 keer. Dat betekent dat er veel dossiers waren die een lange behandeltijd kenden en met regelmaat om interventie vroegen. Het aantal dossiers dat in 1 contactmoment is opgelost neemt af.



Een herkenbare trend is dat het aantal zaken tussen april en oktober toeneemt in verband met het seizoen. Mooier weer betekent deuren open, buiten leven, muziek aan, BBQ of vuurtje aan en een toename van het alcoholgebruik. Dit veroorzaakt meer botsingen en wrovel tussen bewoners onderling dan wanneer de meeste huurders weer binnen leven met de deur gesloten. Het toenemend aantal zaken bij Sociaal Beheer geeft reden tot zorg. Steeds meer huurders vallen tussen wal en schip en krijgen niet de zorg en aandacht die ze eigenlijk nodig hebben.

In het overzicht hieronder is te zien dat een aantal items in het sociaal beheer bij buurten zeer frequent voorkomen.



■ tuin
 ■ gedrag
 ■ zorg
 ■ geluid
 ■ woonfraude
 ■ overig
 ■ vervuiling
 ■ psychisch
 ■ drugs/hennep
 ■ verslaving

Tuinonderhoud, gedragsproblemen en zorggerelateerde vragen hebben in 2019 de top drie gevormd. Dat neemt niet weg dat ook geluidsoverlast in een groot aantal zaken de aanleiding tot onenigheid tussen bewoners geeft. In veel gevallen probeert het buurtteam huurders weer met elkaar in gesprek te brengen, al dan niet met ondersteuning van buurtbemiddeling. Soms is de relatie zo verstoord of de veroorzaker zo duidelijk dat andere hulpverleners en interventies nodig zijn.

De toename van het aantal zorggerelateerde vragen heeft te maken met onze huurders die tot op hoge leeftijd genoodzaakt zijn om zelfstandig te blijven wonen. Verzorgingshuizen bestaan nauwelijks meer en in het huidige huis zijn vaak een aantal voorzieningen nodig om het wonen veilig te houden en de huurder zelfredzaam te laten blijven. Samen met gemeente (WMO) trekt Wooncompagnie hierin op. Een mooi voorbeeld van hiervan is het project “Langer thuiswonen doe je Samen” in de gemeente Schagen.

Ook woonfraude is een toenemend probleem. De woning is in gebruik gegeven aan een ander of wordt gebruikt voor een ander doeleinde dan bewoning van de huurder zelf. De categorie overig bevat een aantal multiprobleemzaken. Hierbij is de aanleiding vaak huurachterstand maar dat is niet een op zich zelf staand probleem. Hier gaat vaak een wereld van veel meer problemen achter schuil.

Samenwerken, verbinden, faciliteren, ontmoeten

De kernwoorden waar het bij de buurtteams om draait: contact zoeken met andere partijen die een bijdrage kunnen leveren aan de zorg- en hulpvragen van onze huurders. Personen met elkaar in verbinding brengen, soms een huurder met een professional, een huurder met een huurder, een vrijwilliger met een huurder. Het ondersteunen van gezamenlijke huurders initiatieven in een complex.



In 2019 kijken we terug op heel succesvolle bijeenkomsten waar de buurtteams een rol had. Enkele voorbeelden zijn:

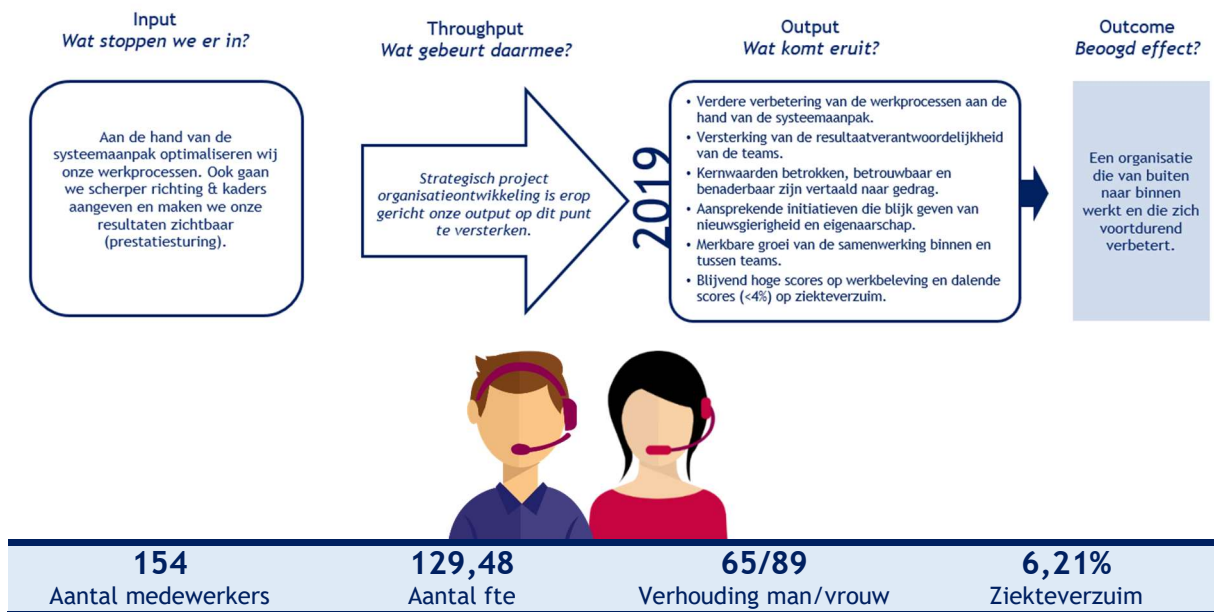
De gezamenlijke buurttuin in Schagerbrug waar Wooncompagnie en de gemeente een kleine financiële ondersteuning hebben geleverd, maar bewoners samen een prachtige ontmoetingstuin hebben gerealiseerd.

Op de burendag in de Bernard Nieuwentijtstraat in Purmerend waar de bewoners achter de voordeur kwamen om tijdens een groot straatfeest van gedachte te wisselen over duurzaamheid

Een gezamenlijke schouw in meerdere wijken waar huurders kunnen aanwijzen waar de onveilige plekken in het complex of de stegen zitten.

Samen nadenken over verbeterpunten daar doen wij graag aan mee!

RONDE, ROLLENDE ORGANISATIE



Wooncompagnie wenst een organisatie te zijn die van buiten naar binnen werkt en die zich constant verbetert. Ook in 2019 besteedden we veel aandacht aan het vergroten van ons aanpassingsvermogen.

Verbeteren werkprocessen met de systeemaanpak

In 2019 investeerden we in het nóg beter ondersteunen van onze teams. Team beheer & onderhoud droeg tijdrovende werkzaamheden over aan team procesondersteuning. Team accounting robotiseerde repeterende werkzaamheden. Team P&O droeg een deel van haar werkzaamheden over aan team accounting. Team P&O installeerde een ICT applicatie die frequent voorkomende werkzaamheden automatiseert. Team vastgoed informatie publiceerde waardevolle informatie waardoor collega's in andere teams hun werk beter, makkelijker en sneller uitvoeren.



Versterken resultaatverantwoordelijkheid teams



Wooncompagnie maakt elk jaar een kaderbrief waarin we de kaders beschrijven waarbinnen onze teams invulling geven aan hun teamjaarplannen. Het lukt ons elk jaar beter om duidelijke kaders te stellen (niet te ruim, niet te krap) en om gerichte vragen te stellen waarop de teamplannen antwoord moeten geven. In 2019 besteedden we veel aandacht aan de vertaling van abstracte doelen in de kaderbrief naar concrete resultaten waarop we de voortgang konden monitoren. In 2019 leerden we dat het monitoren van de voortgang telkens meer zelfstandig door de teams gebeurt. De teams presenteren hun resultaten periodiek aan het MT. Daar passen we in 2020 onze gesprekscyclus op aan.

Kernwaarden betrokken, betrouwbaar en benaderbaar

In 2019 hebben we onze kernwaarden ingezet met als doel om onze 'klantgerichtheid' te versterken. In 2019 is met alle teams gesproken over hun bijdrage aan klantbeleving, met onze kernwaarden en de klantladder als hulpmiddel. In 2019 leerden we dat het loont om te experimenteren met onze klantcommunicatie. Zo zoeken we bijvoorbeeld proefondervindelijk uit wat de effectiviteit is van onze communicatie bij het plaatsen van zonnepanelen. Welke brief, folder of benadering leidt tot het hoogste percentage deelname?



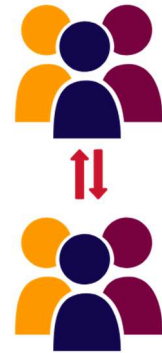
Aansprekende initiatieven die blijf geven van nieuwsgierigheid en eigenaarschap



De teams zijn telkens meer initiatiefnemer voor innovaties en vernieuwingen die een echte bijdrage leveren aan de keuzemogelijkheden voor onze klanten. In 2019 ontplooiden onze teams meerdere initiatieven waaronder: Tetris woningen (50% van de (rij)woningen is geschikt voor senioren), woonklaarpakketten bij nieuwbouw, postex (digitale mailingen), gebruik van drones om kwaliteit van collectief groen in beeld te brengen. In 2019 leerden we dat het geven van vertrouwen en ruimte, leidt tot aansprekende initiatieven en praktische oplossingen voor problemen van onze huurders.

Merkbare groei van de samenwerking binnen en tussen teams

De groei van samenwerken is lastig te meten. Tegelijkertijd is een goede samenwerking een vereiste voor klinkende (en meetbare) resultaten. Voor een hoge klantwaardering is het bijvoorbeeld noodzakelijk dat vragen die onze huurders stellen via klantcontact, tijdig en adequaat worden beantwoord door een goede samenwerking met collega's in andere teams. We krijgen op dat gebied mooie rapportcijfers van het landelijke kwaliteitscentrum KWH. Volgens de Aedes Benchmark 2019 mogen we ons - met een A-score op drie van de vijf onderdelen - één van de beste corporaties van het land noemen. In 2019 leerden we dat we nog kunnen verbeteren op onze (telefonische) bereikbaarheid. Daarom verruilen we in 2020 onze vaste telefoons voor een nieuw communicatieplatform (Xelion) zodat iedereen snel kan zien wie er wel en niet bereikbaar zijn. Dat scheelt een hele hoop zoeken naar beschikbare collega's.



Blijvend hoge scores op werkbeleving en dalende scores op ziekteverzuim

Ook in 2019 meten we onze werkbeleving. Wooncompagnie krijgt een hoge waardering als werkgever. Er wordt hard gewerkt en de werkdruk wordt regelmatig als hoog ervaren. Tegelijkertijd is er waardering voor de werk- en privé balans. Het ziekteverzuim daalde in 2019 gestaag van 9,18 % naar 3,49% in december (gemiddeld 6,21). Het hoge percentage ziekteverzuim waar we in 2019 mee startten wordt vooral veroorzaakt door langdurig zieke medewerkers (niet werk-gerelateerd). In 2019 leerden we meer aandacht te hebben voor het moment dat werkdruk overgaat in werkstress. Daarop maakten we beleid (thema 4 arbo: werkdruk & werkstress).

VERANTWOORD EXPLOITATIEMODEL



Kasstroom uit bedrijfsoperaties

De kasstromen uit bedrijfsoperaties zijn uitgekomen op € 42,3 miljoen. De lagere kasstromen uit bedrijfsoperaties in 2019 zijn vooral het gevolg van hogere onderhoudslasten. Daar stond tegenover dat er geen heffing saneringssteun is opgelegd. Met name door een lagere uitgaande kasstroom voor de VPB (verrekening voorgaande jaren) zijn de operationele kasstromen positief uitgekomen. Onze investeringen konden hierdoor volledig worden betaald uit de operationele kasstromen. Een groei van de leningportefeuille is hierdoor uitgebleven. Door gebruik te maken van de beschikbare liquide middelen is de leningportefeuille per saldo € 5,1 miljoen gekrompen.

(bedragen x 1 miljoen)

Kasstroom uit bedrijfsoperaties

Huur en overige	92,8
Afdelingskosten	13,8
Planmatig onderhoud	14,1
Dagelijks onderhoud	4,0
Heffingen	12,4
Leefbaarheid	0,5
OZB en waterschapsbelasting	4,9
Overige uitgaven	0,8
	42,3

Kasstroom uit operationele kasstromen

VPB	4,0
Rente	15,5
	22,8

Investeringen

Nieuwbouw	15,2
Verbeteringen	15,5
Overig	0,8
Verkopen	10,6
	20,9

Leningen

Nieuw	14,5
Aflossing	19,6
	5,1

Per saldo

Afname geldmiddelen	3,2
---------------------	------------

DE KADERS VAN WOONCOMPAGNIE

GOVERNANCE

De Governance Code Woningcorporaties is voor ons leidend voor de inrichting van het ondernemingsbestuur. We onderschrijven en volgen de 'Governance Code Woningcorporaties 2015' volgens het principe 'pas toe of leg uit'. Dat betekent dat wij de code volgen en waar we dat niet doen, leggen we dat uit. In het document 'Governancestructuur Wooncompagnie' verantwoorden wij ons over de toepassing van de Governance Code.

VERBINDINGEN

Stichting Wooncompagnie heeft een overzichtelijke holdingstructuur met slechts één dochtervennootschap. Het Bestuur van Wooncompagnie houdt invloed op de besluitvorming en controle. Het toezicht vindt plaats door de Raad van Commissarissen van Wooncompagnie. Binnen de dochter vinden geen activiteiten plaats die strijdig zijn met die van Wooncompagnie.



WOONCOMPAGNIE HOLDING B.V.

Stichting Wooncompagnie is de oprichter en enig aandeelhouder van Wooncompagnie Holding B.V.. Op 31 oktober 2003 is de akte van oprichting notarieel gepasseerd. De vennootschap is een houdstermaatschappij. Wooncompagnie Holding B.V. bevat nog enkele grondposities die verkocht worden. De B.V. is solvabel.

FINANCIËLE GEGEVENS	
Deelnemingspercentage	100%
Eigen vermogen	€ 2.354.000
Resultaat 2019	-/- € 8.000
Financiering rechtstreeks Stichting Wooncompagnie	n.v.t.

Wooncompagnie Holding B.V. is qua belang en risicoprofiel geclassificeerd (1 is een hoog risico en 3 een laag risico). Deze classificatie wordt jaarlijks geactualiseerd.

RISICOCLASSIFICATIE	
Risicoprofiel	Laag
Kapitaaldeelname	Laag
INDELING CATEGORIE	
	3

Nb. De kapitaaldeelname wordt als hoog geclassificeerd wanneer deze groter is dan 3 miljoen euro.

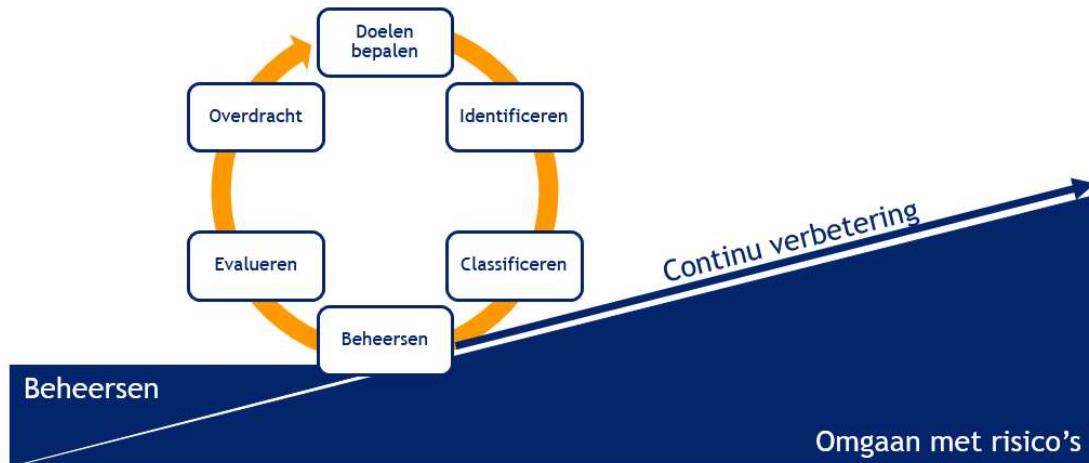
STICHTING SOCIALE VERHUURDERS NOORD-KENNEMERLAND

Wooncompagnie heeft naast het (in)directe belang in haar deelneming ook een belang in de Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK). Dit betreft een samenwerkingsverband waarin de deelnemende woningcorporaties zitting hebben en waarmee Wooncompagnie een bestuurlijke, duurzame band heeft en daarmee kwalificeert het SVNK als verbinding.

RISICOMANAGEMENT

Risicomanagement, één van de middelen waarmee wij meer zekerheid willen verkrijgen omtrent het realiseren van onze missie en doelstellingen. Onze interne risico-ambassadeurs zijn de drijvende krachten binnen de organisatie die gedurende het jaar de mate van risicovolwassenheid naar een hoger plan tillen.

Wooncompagnie geeft invulling aan risicomanagement conform onderstaand model, waarbij de focus niet ligt op het beheersen van risico's, maar de wijze waarop wij risico's signaleren en hoe wij hier vervolgens mee omgaan.



De risico-ambassadeurs creëren risicobewustzijn door regelmatig praktijkvoorbeelden en dilemma's vanuit de dagelijkse praktijk te bespreken in verschillende actieve werkvormen of te communiceren via andere interne mediums. Afgelopen jaar is hier tevens een risicosimulatiespel aan toegevoegd. We vinden het belangrijk dat medewerkers in staat zijn risico's te herkennen en daarop te anticiperen. We stimuleren daarbij het ontwikkelen van een intern kompas, waarbij we voorkomen om volledig te steunen op beheersingssystemen.

Risicobereidheid

Wooncompagnie hanteert een risicoprofiel dat past bij de opgaven die wij hebben. Om zowel nu als op termijn de volkshuisvestelijke taken op te kunnen pakken. De risicostrategie is gericht op continuïteit door de bescherming van de (toekomstige) kasstromen als ook de bescherming van identiteit, reputatie en compliant zijn aan de geldende wet- en regelgeving.

We hebben in de jaarlijkse cyclus de strategische risico's tegen het licht gehouden.

Missie	We werken aan de best mogelijke woning tegen de laagst mogelijke prijs, zodat ook mensen met weinig koopkracht zelf kunnen kiezen hoe en waar ze willen wonen.			
Doelen	Voldoende betaalbaar	Tevreden bewoners	Aangenaam woonklimaat	Duurzaam woonaanbod
Financieel	Prijswontwikkeling	Faillissement leveranciers		
	Financieringspositie	Calamiteiten		
Klanten	Politiek	Vraag en aanbod	Kwaliteit woonomgeving	Duurzaamheid
Interne processen	Stuur- en verantwoordingsinformatie			
	Werking infrastructuur			
	Cybercriminaliteit			
Leren & groeien	Integriteit & fraude			

Belangrijkste ontwikkelingen strategische risico's 2019

Eind 2019 hebben zich een aantal verschuivingen voorgedaan binnen de geïdentificeerde risico's. Het risico duurzaamheid was geformuleerd als het risico dat de energetische kwaliteit van ons bezit onvoldoende is. Dit risico hebben wij inmiddels afdoende gereduceerd. In 2019 hebben we met ons bezit gemiddeld energielabel B bereikt en de verdere verduurzaming verloopt zeer voorspoedig. Wij hebben de definitie van het risico duurzaamheid zien veranderen van energetische kwaliteit, naar het risico dat we niet kunnen voldoen aan de energietransitie.

De energietransitie brengt een aantal onzekerheden met zich mee, waarop wij meer grip willen krijgen. Hoe gaat de toekomstige warmtevoorziening van onze woningvoorraad er per gemeente uitzien? Welke tijdsplanning koppelen de verschillende gemeenten aan de energietransitie? Welk beslag legt de energietransitie op onze onderhoud/investeringsbudgetten en welk beslag op de in- en externe beschikbare personele capaciteit? Allemaal onzekerheden waar wij nog niet volledig grip op hebben, en wat in 2020 verder aandacht vraagt van onze organisatie.

De impact van de risico's Leiderschapsstijl en Privacy wetgeving zijn in 2019 dusdanig gereduceerd dat wij deze risico's momenteel niet meer als een strategisch risico hebben benoemd.

PRIJSONTWIKKELING	
Risico Risicosturing Risicobereidheid Ontwikkeling	Het risico dat kosten bovenmatig toenemen. Jaarlijks maximale kostenstijging (incl. investeringen) inflatie + 0,5%. Laag. <ul style="list-style-type: none">De hogere kosten in 2019 hebben vooral betrekking op onderhoud. Er is sprake van een structurele stijging van het planmatig onderhoud en ook de werkzaamheden op het gebied van dagelijks onderhoud en de kosten die daarmee gemoeid zijn nemen fors toe. Gunstig in 2019 was dat er geen heffing saneringssteun is opgelegd. Dit betekende een besparing van ongeveer € 1 mio. t.o.v. de begroting;Belangrijkste aandachtspunt voor de kostenontwikkeling blijven de ontwikkeling van de bouwindex en de aanbestedingsresultaten. Deze laten ook in 2019 een sterke boven- inflatoire ontwikkeling zien. Op termijn zal dit noodzakelijkerwijs leiden tot aanpassing van onze uitgangspunten.
FINANCIERINGSPOSITIE	
Risico Risicosturing Risicobereidheid Ontwikkeling	Het risico dat de financieringsmogelijkheden worden beperkt. Financierbaarheid tegen aanvaardbare condities en financiële onafhankelijkheid. Laag. Afhankelijk van de voortgang van de investeringen verwacht Wooncompagnie de komende 10 jaar een bovengemiddelde groei van de leningportefeuille. Er bestaat ruimte binnen de LTV, maar de grenzen worden opgezocht. Omdat dit actief wordt gemonitord vormt dit een aanvaardbaar risico. Kredietwaardigheidsbeoordelaars Moody's Investors Service en S&P Global Ratings bevestigen in hun jongste rapporten de hoogste kredietwaardigheid voor WSW: Aaa respectievelijk AAA. WSW is momenteel actief met het Strategisch programma. De zekerheidsstructuur wordt in 2020 gewijzigd. <ul style="list-style-type: none">Nieuwe financieringsmogelijkheden zijn aangeboord door de implementatie van het Elektronisch Financierings Platform van List. Dit platform is in 2019 operationeel;Daarnaast neemt Wooncompagnie in samenwerking met zeven andere corporaties, onder begeleiding van Thésor, deel aan de introductie van een nieuwe geldgever voor de sector. Dit betreft CEB (The Council of Europe Development Bank);Wooncompagnie is via het CTP (Centraal Treasury Platform) van Aedes ook betrokken bij de realisatie van een digitaal platform dat wordt ontwikkeld door bemiddelaar OHV.
FAILLISSEMENT LEVERANCIERS	
Risico Risicosturing Risicobereidheid Ontwikkeling	Het risico dat leveranciers failliet gaan. Voorkomen van financiële schade. Laag. <ul style="list-style-type: none">In 2019 zijn er geen faillissementen geweest bij belangrijke leveranciers van Wooncompagnie. De maatregelen ter voorkoming van financiële schade blijven onverminderd van kracht.

CALAMITEITEN	
Risico Risicosturing Risicobereidheid Ontwikkeling	<p>Het risico dat zich een calamiteit voordoet. Geen verwijtbare calamiteiten en te allen tijde adequaat handelen. Laag.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In 2019 zijn er geen incidenten geweest waarbij het calamiteitenprotocol van kracht is geweest; • De ‘achtervang’ door medewerkers van Wooncompagnie is tegen het licht gehouden en heeft geleid tot een aantal wijzigingen zodat de bereikbaarheid nog beter gegarandeerd is; • Brandpreventie: een plan is opgesteld om complexen te onderzoeken op brandpreventierisico’s, Urgente problemen worden direct opgepakt. Voor andere knelpunten is in de meerjarenonderhoudsbegroting geld gereserveerd en wordt dit planmatig aangepakt.
POLITIEK	
Risico Risicosturing Risicobereidheid Ontwikkeling	<p>Het risico van onvoorziene wijzigingen in het beleid van de overheid. We zijn op de hoogte van de plannen van Rijk en gemeenten en zijn daarin gesprekspartner. Laag.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In aanvulling op onze inzet richting gemeenten is Wooncompagnie ook in het landelijk debat positie aan het innemen; • In het verlengde van Het Pleidooi (2018) zijn wij in 2019 mede-initiatiefnemer geworden van de actie #ikwileenhuis en het bezwaar tegen de verhuurderheffing; • De contacten met politieke partijen, sectorinstellingen en corporaties elders in het land zijn geïntensiveerd.
VRAAG EN AANBOD	
Risico Risicosturing Risicobereidheid Ontwikkeling	<p>Het risico dat vraag en aanbod niet op elkaar zijn afgestemd. Een aanbod afgestemd op marktontwikkelingen. Laag.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De voorraadstrategie is in 2019 verder uitgewerkt in de vorm van een update van de gebiedsvisies, aanscherping van de bouwblokstrategieën en een volledige herziening van de verkoopvijver; • De onderhoudsplanning is volledig herzien en uitgewerkt in een opgehoogde meerjarenbegroting. Daarin onder meer extra inspanningen op het gebied van badkamers, tweede toiletten en gasloos koken.
KWALITEIT WOONOMGEVING	
Risico Risicosturing Risicobereidheid Ontwikkeling	<p>Het risico dat de kwaliteit van de woonomgeving (fysiek en sociaal) onvoldoende is. Bewoners die trots zijn op hun buurt. Verhuren van woningen waar we trots op zijn. Midden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De huisvesting van onder andere nieuwe instromers baart ons nog steeds zorgen en vragen om extra aandacht voor leef- en woonklimaat voor onze wijken en buurten. In 2019 hebben wij de formatie van de afdeling Buurten verder uitgebreid en zijn wij ons netwerk (vangnet) verder aan het versterken; • Onze wijken, buurten en straten screenen wij net als in 2018 op de items schoon, heel en veilig. Om te komen tot betere inzichten en vastlegging hebben we afgelopen jaar hiervoor een nieuwe app in gebruik genomen; • In 2019 hebben wij via KWH onder al onze huurders een woonbelevingsonderzoek gehouden. Hieruit kwam een gemiddeld score van 7,5. Van de wijken en buurten die onder het gemiddelde scoren gaan wij plannen maken om dit naar een hoger niveau te tillen.
DUURZAAMHEID	
Risico Risicosturing Risicobereidheid Ontwikkeling	<p>Het risico dat de energetische kwaliteit van het bezit onvoldoende is. Gestelde norm vanuit overheid. Laag.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In 2019 is het isoleren van woningen doorgezet, met de bijbehorende update van de energielabels; • De gemiddelde energie-index is gedaald tot 1,37 (doelstelling eind 2020 was 1,40, overeenkomend met label B).

STUUR- EN VERANTWOORDINGSINFORMATIE	
Risico	Het risico dat stuur- en verantwoordingsinformatie structureel niet tijdig (of helemaal niet), betrouwbaar of beschikbaar is.
Risicosturing	<ol style="list-style-type: none"> 1. Goedkeurende verklaring van accountant. 2. Vermijden aanwijzingen of maatregelen van Aw en WSW. 3. Voorkomen noodzakelijke herziening bestaande contractuele afspraken.
Risicobereidheid	Laag.
Ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> • De maandrapportage is herijkt waarbij steeds meer wordt aangesloten op de prestaties van de teams en de organisatie; • De rapportages zijn toegankelijk voor alle medewerkers om zo meer bewustzijn te bewerkstelligen bij de doelstellingen van Wooncompagnie; • We besteden meer aandacht aan de totstandkoming van betrouwbare prognoses over de uitkomsten gedurende het jaar; • In 2019 waren er op gemeenteniveau rapportages beschikbaar die met de gemeenten worden besproken. Dit helpt de organisatie om stuur- en verantwoordingsinformatie betrouwbaar en inzichtelijk te maken.
WERKING INFRASTRUCTUUR	
Risico	Het risico dat de IT-infrastructuur niet functioneert.
Risicosturing	Voorkomen van onherstelbare schade.
Risicobereidheid	Laag.
Ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> • We zijn dit jaar bezig om onze telefonie omgeving te vernieuwen. Hierdoor zijn we minder vatbaar voor uitval van onze telefonie; • We hebben dit jaar afscheid genomen van een aantal oude servers. De applicaties op deze servers zijn verplaatst naar nieuwe servers. Deze zijn beter beveiligd en een stuk stabielere waardoor we minder kwetsbaar zijn.
CYBERCRIMINALITEIT	
Risico	Het risico dat het ICT-systeem moedwillig wordt misbruikt.
Risicosturing	Voorkomen van onherstelbare schade.
Risicobereidheid	Laag.
Ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe Windows 10 Image. Hierdoor zijn onze Surface weer allemaal voorzien van de nieuwste security patches; • Nieuw draadloos netwerk. Deze is een stuk veiliger dan ons oude netwerk; • Nieuw Informatiebeveiligingsbeleid opgesteld. Het IB beleid is herijkt en toegespitst op het mobiel werken binnen Wooncompagnie. Volgend jaar gaan we de inhoud van dit plan verder kenbaar maken binnen de rest van de organisatie.
INTEGRITEIT & FRAUDE	
Risico	Het risico dat medewerkers het persoonlijk belang laten prevaleren boven het organisatiebelang.
Risicosturing	We laten het persoonlijk belang niet prevaleren boven het organisatiebelang.
Risicobereidheid	Nihil.
Ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> • Regelmatig hebben we aandacht besteed aan integriteit en hebben we dit op verschillende manieren bespreekbaar gemaakt; • Ook in 2019 sloten we aan bij 'de week van de integriteit'; • We hebben de klokkenluidersregeling aangepast naar een (beter leesbare) meldprocedure klokkenluidersregeling; • Wooncompagnie heeft een position paper opgesteld voor soft controls (Soft controls zijn erop gericht dat de persoonlijke doelstellingen van de medewerkers in het verlengde van de organisatiedoelstellingen komen te liggen) en we hebben een nulmeting uitgevoerd naar de werking van 8 typen soft controls.

Soft controls

In 2019 hebben wij explicieter aandacht besteedt aan de aanwezige soft controls. We hebben een position paper vastgesteld hoe de organisatie omgaat met soft controls. Er worden daarbij 8 typen soft controls onderkend (helderheid, bespreekbaarheid, voorbeeldgedrag, betrokkenheid, uitvoerbaarheid, transparantie, aanspreekbaarheid, handhaving). Middels een organisatie brede enquête, die wij iedere twee jaar gaan herhalen, is opgehaald hoe medewerkers de zachte kant van de interne beheersing ervaren en op welke onderdelen potentiële verbetering mogelijk is.

Opdrachtgeverschap

Wooncompagnie onderkent de risico's die verbonden zijn aan opdrachtgeverschap, het sluiten van contracten met derden en de samenwerking en/of grote transacties met derden. Middels ons intern kompas, middels maatregelen die zijn opgenomen in ons inkoop- en aanbestedingsbeleid en door middel van procedures en controls beheersen wij deze risico's.

Effecten pandemie coronavirus

In 2020 is ons land in de greep geraakt van een wereldwijde uitbraak van het corona virus (COVID-19). Om de epidemische en levensbedreigende effecten van dit virus te beperken zijn er vanaf medio maart maatregelen van kracht die op sociaal en economisch vlak van grote invloed zijn. De uiteindelijke effecten voor Wooncompagnie zijn op dit moment nog moeilijk in te schatten. Onze inschatting is dat in financieel opzicht, door de aard van onze primaire activiteit (verhuur van woningen), de gevolgen beperkt zullen zijn. Er zal naar verwachting door huurders, die geconfronteerd worden met het wegvallen van inkomsten, een groter beroep worden gedaan op de maatwerkregeling van Wooncompagnie voor schrijnende situaties. Huurachterstanden zullen waarschijnlijk toenemen. Daarnaast overweegt Wooncompagnie als gebaar richting de huurders de algemene huurverhoging later in te laten gaan. In relatie tot het vastgoed zullen met name werkzaamheden die in de woning plaatsvinden worden uitgesteld als er sprake is van bewoning. Werkzaamheden aan de buitenzijde van de woning en nieuwbouw gaan naar verwachting wel door. Voor wat betreft de dienstverlening is het effect vooral dat het *face to face* contact zo veel mogelijk wordt beperkt. Veel van de medewerkers zijn voorlopig goed in staat om vanaf huis hun werkzaamheden te regelen. Als de pandemie achter de rug is, zal naar verwachting sprake zijn van een beperkte achterstand in werkzaamheden. Er is geen sprake van het wegvallen van werkzaamheden die een beroep op de tijdelijke regelingen van de overheid noodzakelijk maken. De nadelige financiële impact van deze gevolgen wordt door Wooncompagnie op dit moment becijferd op een bedrag tussen € 0,5 en € 1 mio. Dit heeft geen effect op de continuïteit van de organisatie.

FINANCIËN

Het jaarresultaat bedraagt in 2019 € 124,5 miljoen positief (2018: € 188,7 miljoen). Dit resultaat is opgebouwd uit € 121,1 miljoen voor de DAEB-portefeuille (2018: € 184,7 miljoen) en € 3,4 miljoen voor de niet-DAEB portefeuille (2018: € 4,0 miljoen). Het resultaat wordt voor € 105,4 miljoen (2018 € 165,9 miljoen) beïnvloed door waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille. Hieronder geven wij een beschouwing van de ontwikkeling van de marktwaarde en beleidswaarde van ons bezit.

FINANCIËLE RATIO'S

De belangrijkste financiële ratio's hebben zich, zoals uit de kengetallen blijkt, in 2019 enigszins negatief ontwikkeld ten opzichte van 2018, maar er blijft sprake van een gezonde financiële positie. Naar de toekomst toe willen wij de nadruk blijven leggen op het handhaven van de betaalbaarheid van onze woningen. Door de grote investeringsopgave in het licht van de verduurzaming is de verwachting dat met name de Loan to Value (LTV) in de komende jaren zal stijgen.

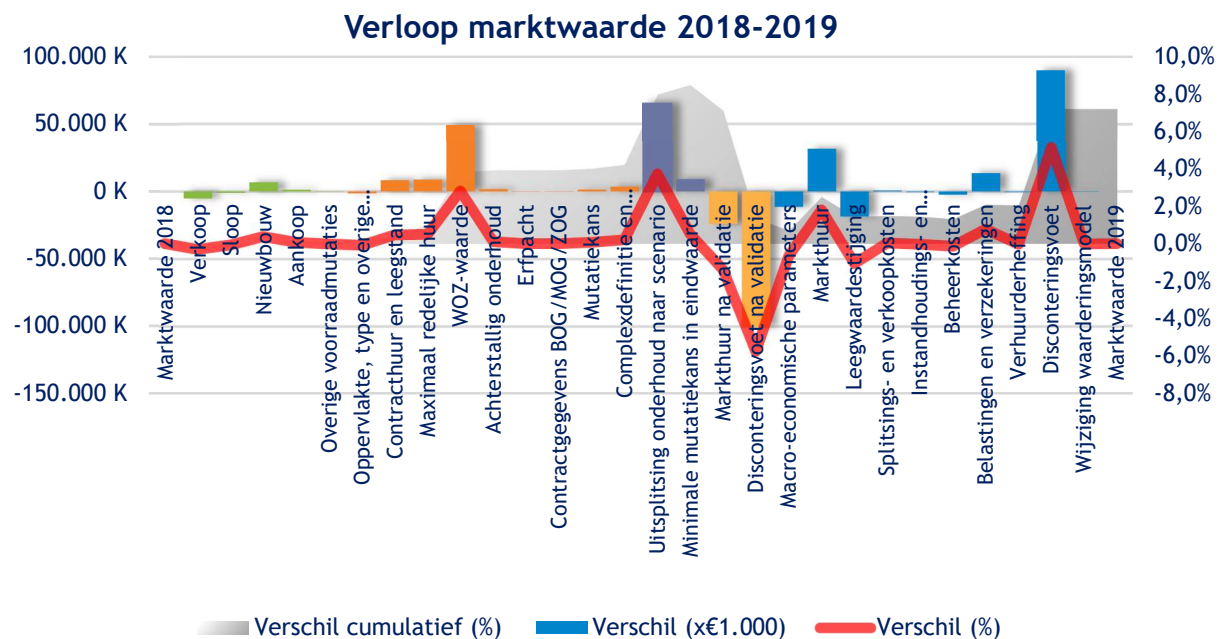
EXPLOITEREN

Het nettoresultaat uit de exploitatie van het vastgoed daalde van € 44,7 miljoen in 2018 naar € 43,3 miljoen in 2019. Deze daling wordt veroorzaakt doordat er geen heffing is opgelegd voor saneringssteun en een stijging van de onderhoudslasten. De huurinkomsten zijn grofweg toegenomen met de algemene huurverhoging. De netto bedrijfslasten per oge zijn gestegen naar € 625 (2018: € 541). Dit is het gevolg van een andere systematiek van berekenen, die volgt uit de nieuwe voorschriften en definities voor onderhoud en beheer van SBR.

BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE ONTWIKKELING VAN DE MARKTWAARDE

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Wooncompagnie heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd.

De totale omvang van de marktwaarde van de woningportefeuille is met € 128 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.815 miljoen (2018: € 1.687 miljoen) Dit betreft een waardegroei van 7,6% (2018: 12%). Hieronder een grafische weergave van de ontwikkeling.



BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE ONTWIKKELING VAN DE BELEIDSWAARDE

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde is in 2018 ingevoerd en is nog in ontwikkeling. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip heeft in 2019 geleid tot andere uitkomsten van de beleidswaarde. Voor Wooncompagnie is de belangrijkste wijziging dat we niet langer hebben gerekend met een algemene huurverhoging van 0,5% boven inflatie, omdat het beleid van Wooncompagnie is dat de algemene huurverhoging maximaal de inflatie bedraagt. Andere factoren zijn:

Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Wooncompagnie bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streef- huur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.

Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2019 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio's waarin Wooncompagnie actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.

Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.

Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten).

BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP HET VERSCHIL TUSSEN DE MARKTWAARDE EN DE BELEIDSWAARDE VAN HET VASTGOED IN EXPLOITATIE

Per 31 december 2019 is in totaal € 1.040 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 935 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 waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wooncompagnie. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderings situaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheers- lasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Wooncompagnie heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.202 miljoen (2018: € 955 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde/beleidswaarde waterval 2018-2019 (bedragen x €1.000)

Marktwaarde 2019	Stap 1 Beschikbaarheid	Stap 2a Betaalbaarheid (huur)	Stap 2b Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	Stap 3 Kwaliteit	Stap 4 Beheer	Beleidswaarde 2019
1.882.952	-190.297	-624.379	-126.896	-270.624	10.347	681.103
1.756.309	-285.244	-446.949	-75.428	-106.548	-41.206	800.935

Dit impliceert dat circa 82% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. De daling van de beleidswaarde met 15% is fors te noemen. Dit wordt vooral veroorzaakt door betaalbaarheid (geen opslag voor de algemene huurverhoging) en kwaliteit (hogere onderhoudsnorm).

VERKORTE JAARREKENING

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIEF	31-12-2019	31-12-2018
Vaste activa		
Immateriële vaste activa	1.154	974
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.852.968	1.726.344
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	29.983	29.966
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	87.816	82.473
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.389	3.047
	1.979.156	1.841.830
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	4.797	5.337
	4.797	5.337
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	-	4.464
Leningen u/g	-	-
Agio	54.464	56.470
Overige effecten	2.936	3.245
Overige vorderingen	1.241	1.552
	58.641	65.731
Subtotaal vaste activa	2.043.748	1.913.872
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.792	4.829
Overige voorraden	292	289
	3.084	5.118
Vorderingen		
Huurdebiteuren	603	555
Gemeenten	14	3
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.762	781
Overige vorderingen	218	48
Overlopende activa	1.552	990
	13.149	2.377
Liquide middelen	13.133	16.329
Subtotaal vlottende activa	29.366	23.824
Totaal	2.073.114	1.937.696

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

PASSIEF	31-12-2019	31-12-2018
Groepsvermogen	1.457.219	1.332.743
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	9.881	5.939
Voorziening latente belastingverplichtingen	4.610	-
Overige voorzieningen	812	876
	<u>15.303</u>	<u>6.815</u>
Schulden		
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	2.225	2.295
Schulden/leningen kredietinstellingen	482.347	489.353
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	73.996	73.102
Overige schulden	31.279	23.879
	<u>589.847</u>	<u>588.629</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	-	8
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.245	1.761
Overige schulden	615	551
Overlopende passiva	6.885	7.189
	<u>10.745</u>	<u>9.509</u>
Subtotaal schulden	<u>600.592</u>	<u>598.138</u>
Totaal	2.073.114	1.937.696

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019

(x € 1000)

	2019	2018
Huuropbrengsten	91.447	90.126
Opbrengsten servicecontracten	1.424	1.345
Lasten servicecontracten	-1.351	-1.394
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.847	-4.514
Lasten onderhoudsactiviteiten	-24.504	-22.942
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-17.752	-16.820
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	44.417	45.801
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.809	6.608
Toegerekende organisatiekosten	-116	-131
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.651	-3.212
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.042	3.265
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-23.869	-17.915
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	124.833	178.709
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.448	5.366
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-277
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	105.412	165.883
Opbrengsten overige activiteiten	160	205
Kosten overige activiteiten	-93	-89
Netto resultaat overige activiteiten	67	116
Overige organisatiekosten	-	-
Leefbaarheid	3.180	2.965
Leefbaarheid	-888	-837
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-9.642	-849
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	110	114
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	109	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.631	-16.153
Saldo financiële baten en lasten	-23.054	-16.888
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	127.816	194.375
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-3.340	-5.691
Resultaat deelnemingen	-	-
Resultaat na belastingen	124.476	188.684

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2019

(directe methode x € 1000)

	2019		2018	
Operationele activiteiten				
Ontvangsten van huurders	91.581		90.340	
Vergoedingen	1.299		1.359	
Ontvangsten overige	1.208		524	
Renteontvangsten	53		58	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		94.141		92.281
Betalingen inzake erfpacht	-2		-1	
Betalingen aan werknemers	-9.512		-9.086	
Betalingen aan leveranciers onderhoud	-18.080		-17.472	
Betalingen overige bedrijfsuitgaven	-11.412		-10.895	
Rente-uitgaven	-15.532		-16.379	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-84		-1.084	
Verhuurderheffing	-12.277		-10.643	
Betalingen leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-472		-699	
Vennootschapsbelasting	-3.975		-10.189	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-71.346		-76.448
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		22.795		15.833
Investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	8.961		5.574	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	3.339		4.580	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-		-	
Verkoopontvangsten grond	642		38	
(Des)Investeringsontvangsten overige	780		11	
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>		13.722		10.203
Betalingen investering nieuwbouw	-15.192		-9.863	
Betalingen aankoop woongelegenheden	-		-	
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-15.452		-6.834	
Betalingen aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-3.972		-4.561	
Betalingen sloop	-		-	
Betalingen aankoop grond	-		-	
Betalingen investeringen overig	-767		-1.225	
Betalingen externe kosten bij verkoop	-180		-263	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>		-35.563		-22.746
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>		-21.841		-12.543
Ontvangsten verbindingen	-		-	
Ontvangsten overig	953		581	
Uitgaven verbindingen	-		38	
Uitgaven overig	-33		-316	
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>		920		303
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		-20.921		-12.240
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	20.000		93.400*	
Mutatie door WSW geborgde leningen met variabele hoofdsom	- 5.500		-	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		14.500		93.400
Aflossing door WSW geborgde leningen	-19.026		-92.586	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-309		-300	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-235		-254	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-19.570		-93.140
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		5.070		260
<i>Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar</i>		-3.196		3.853

KENGETALLEN 2019

Kengetallen op grond van de geconsolideerde jaarrekening

	2019	2018
GEGEVENS BEZIT	Aantal	Aantal
BEZIT IN EIGENDOM		
Woonruimte	13.655	13.669
Bedrijfsruimte	18	17
Maatschappelijk vastgoed	40	43
Intramuraal zorgvastgoed	529	531
Parkeergelegenheid	70	75
Totaal aantal verhuureenheden	14.312	14.335
MUTATIES IN HET WONINGBEZIT		
Opgeleverde nieuwbouw	54	105
Sloop	-33	0
Verkoop	-51	-35
Aankoop	8	7
Overige mutaties	-1	-38
Saldo	-23	39
ZELFSTANDIGE WOONGELEGENHEDEN NAAR HUURKLASSE		
Goedkoop	1.532	1.500
Betaalbaar	10.688	10.720
Duur tot huurtoeslaggrens	1.133	1.141
Duur boven huurtoeslaggrens	112	177
	13.465	13.538
KWALITEIT		
KOSTEN ONDERHOUD PER VHE	x € 1	x € 1
Niet-planmatig onderhoud	308	303
Planmatig onderhoud	1.008	929
Totaal kosten onderhoud	1.316	1.232
MAATSCHAPPELIJKE UITGAVEN	x €1.000	x €1.000
Saneringssteun	0	992
Verhuurdersheffing	12.276	10.643
Leefbaarheid	888	837
HET VERHUREN VAN WONINGEN		
Gerealiseerde huurverhoging	1,20%	1,10%
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,66%	0,68%
Huurderving in % van de jaarhuur	1,45%	1,55%

	2019	2018
PERSONEELSBEZETTING EINDE BOEKJAAR	Aantal, €, %	Aantal, €, %
Aantal fte	129,4	124,1
Aantal vhe's per fte	111	116
Opleidingskosten	145.384	148.826
Ziekteverzuimpercentage	6,21%	7,19%
FINANCIERBAARHEID	x €1.000	x €1.000
Schuldrestant leningen overheid en kredietinstellingen per vhe	30.052	30.358
Waarvan geborgd door het WSW per vhe	30.085	29.962
Gemiddelde rentepercentage	3,55%	3,63%
FINANCIËLE CONTINUÏTEIT		
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde) ¹	29,3%	38,4%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde) ²	70,3%	68,8%
Investerings- en financieringsratio ³	-14,26%	1,14%
Rentedekkingsgetal (ICR) ⁴	2,4	1,9
Loan to value (o.b.v. 90% WOZ-waarde) ⁵	19,9%	21,6%
Loan To Value (o.b.v. Beleidswaarde)	63,1%	54,3%
Loan to value/dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	22,8%	24,8%
WOZ-waarde per vhe	168.090	156.070
Beleidswaarde per vhe	47.590	55.873
Marktwaarde per vhe	131.559	122.519

1 De solvabiliteit is het gepresenteerde eigen vermogen, gecorrigeerd voor de beleidswaarde, uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal.

2 De solvabiliteit is het gepresenteerde eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal.

3 De investerings- en financieringsratio geeft aan welk gedeelte van de investering extern wordt gefinancierd. Deze wordt berekend door de investering in de vastgoedportefeuille af te zetten tegen de mutatie in de financiering.

4 De ICR bestaat uit het saldo van de exploitatiekasstroom (exclusief rente) in verhouding tot de totale rentelasten.

5 Bij loan to value wordt de financiering uitgedrukt in een percentage van de waarde van het bezit. Een hoger percentage leidt tot een hogere financieringslast. Hierboven hebben we de financiering afgezet tegen de WOZ-waarde, beleidswaarde en marktwaarde.

BELANGHOUDERS

BERICHT VAN DE ONDERNEMINGSRAAD

Jaarverslag ondernemingsraad 2019

In 2019 zijn er weer de nodige vraagstukken en instemmingsverzoeken gepasseerd bij de OR. Dit jaar geen adviesaanvragen, maar dat maakt niet dat we het rustig hadden. Voor onze Arbo-commissie was er in 2019 wederom veel te doen. De gehele procedure voor het kiezen van een nieuwe Arbodienst kende vele hindernissen, maar is dit jaar na een intensief proces goed afgerond. Vervolgens was het Arbo Handboek toe aan een update. Ook daar heeft de commissie Arbo haar handen vol aan gehad. Dit instemmingstraject is in vier delen gesplitst. Deel 1 t/m 3 is in 2019 succesvol afgehandeld. Deel 4 zal in januari 2020 worden afgerond. Hier raakt de inzet en de beschikbare tijd voor de OR wel de grenzen, maar de commissie heeft de klus geklaard!

Communicatie

De OR heeft een eigen site op intranet. Daarop publiceren we alle adviesaanvragen, instemmingsverzoeken en reacties. Ook de agenda's en de goedgekeurde verslagen van de overlegvergadering en het onderlinge OR-overleg worden op deze site gepubliceerd. Ook maken we gebruik van Survey Monkey om enquêtes uit te zetten. Vier maal per jaar verschijnt er een digitale nieuwsbrief. Ook plaatsen we tussendoor berichten op het intranet die belangrijk zijn voor de medewerkers of we gebruiken de e-mail om iedereen te bereiken.

Samenstelling ondernemingsraad

In 2019 heeft er een wijziging plaatsgevonden in de samenstelling van de OR. Edo Huisman heeft zijn functie als vicevoorzitter neergelegd i.v.m. het starten van een opleiding. De OR heeft Miranda Vreeburg als zijn opvolger gekozen. Anja Vendel is nog steeds voorzitter.

Daan van der Zwet heeft om moverende redenen aangegeven tussentijds te stoppen. In principe zouden er tussentijdse verkiezingen plaats moeten vinden. We hebben ervoor gekozen om dit niet te doen, omdat het heel dicht zit op de "echte" verkiezingen in september 2020. Medewerkers zijn gevraagd om tot september als soort van stage met de OR mee te lopen om zich eventueel in september verkiesbaar te stellen. Het is namelijk best een stap om je verkiesbaar te stellen voor vier jaar en niet een goed beeld te hebben wat het OR-werk precies inhoudt. Dus een stage...voel, ervaar, en maak een bewuste keuze!

De functies binnen de OR per 31-12-2019:

NAAM	FUNCTIE	INGANGSDATUM OR-LIDMAATSCHAP	VERKIESBAAR
Anja Vendel	Voorzitter	Mei 2013	September 2022
Miranda Vreeburg	Vicevoorzitter	September 2016	September 2020
Edo Huisman	Lid	Mei 2013	September 2022
Edith Abbring	Lid	September 2016	September 2020
Kees Hoogendoorn	Lid	September 2016	September 2020
Willem Smoreburg	Lid	September 2016	September 2022
Medewerker WoCo	Stagiair	Januari 2020	September 2020

De OR wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris, Nolda Vogelesang. Zij is geen lid van de OR. De OR is erg content dat Wooncompagnie ruimte heeft gecreëerd voor een ambtelijk secretaris. Het maakt dat de OR zich vooral kan focussen op de inhoud en de balans tussen het OR-werk en het reguliere werk beter kan managen. En dat komt alle partijen ten goede!

Bijeenkomsten



Dit jaar hebben we twee keer een BOT (Benen Op Tafel) -overleg gehad. Dit is een informeel overleg met directie, managementteam en de OR, waarin de ideeën/zienswijzen/verwachtingen etc. over de organisatie met elkaar worden gedeeld.

- 8 mei 2019 BOT-overleg: beoordelen 2.0
- 10 juli 2019: zomerevaluatie
- 30 oktober 2019 BOT-overleg: Strategische Personeelsplanning

De OR ervaart de BOT-overleggen als prettig en open. We worden op deze manier meegenomen in sommige vraagstukken van het MT en voelen ook ruimte (en gehoor) om zelf onderwerpen in te brengen die belangrijk zijn voor de OR.

Op 5 maart 2019 heeft een informeel overleg plaatsgevonden met de RvC en de gehele OR. Dit wordt standaard één keer in het jaar georganiseerd.

Daarnaast hebben er zes “overlegvergaderingen” en twee “art. 14, stand van zaken” overleggen met afvaardiging van RvC plaatsgevonden.

De OR heeft op 28 november 2019 een achterbanraadpleging georganiseerd over twee instemmingsverzoeken, te weten:

- loskoppelen van de salariscroei en de beoordeling;
- invoeren van Het Gesprek in plaats van het huidige beoordelingssysteem

Wat de OR betreft waren deze bijeenkomsten succesvol. Veel medewerkers waren aanwezig en zij stelden de nodige vragen. We hebben voldoende input gekregen om beide instemmingsverzoeken positief te beantwoorden.

Adviezen

De OR heeft in 2019 geen adviesaanvragen voorgelegd gekregen.

Instemmingen

De OR heeft in 2019 acht instemmingsaanvragen in behandeling genomen en acht keer instemming gegeven. Het betrof de volgende onderwerpen:

- Arbodienst;
- Wijziging vertrouwenspersoon
- Klokkenluidersregeling;
- Wijziging Beeldschermbrilregeling;
- Arbo Handboek deel 1 en 2;
- Arbo Handboek deel 3
- Loskoppelen beoordelen en belonen
- Het Gesprek

Opleiding

NAAM	OPLEIDING	DATUM
Miranda Vreeburg	Arbo congres	7 maart
Daan van der Zwet	Arbo congres	7 maart
Nolda Voegelzang	OR live	9 oktober
Ondernemingsraad	Verdieping OR	18/19 oktober

Tot slot

De OR sluit 2019 af met een positief gevoel. We danken alle medewerkers voor het vertrouwen in ons en zullen het komende jaar ook weer vol enthousiasme hun belangen behartigen. Meer ‘geluid’ uit de organisatie zou ons wel helpen. We hebben behoefte aan meer feedback. Zowel bevestigend als opbouwend.

Tevens danken we de directeur-bestuurder voor de goede samenwerking en hebben er alle vertrouwen in dat dit het komende jaar voortgezet wordt.

De ondernemingsraad van Wooncompagnie

SAMENWERKENDE HUURDERSORGANISATIES

De samenwerkende huurdersorganisaties (SHO) is het overkoepelende samenwerkingsverband tussen:



Huurdersvereniging De Vijfhoek (zuidelijk werkgebied)



Huurderskoepel Schagen en omstreken (noordelijk werkgebied)

In de SHO zijn vertegenwoordigd de voorzitter, secretaris en penningmeester van beide organisaties en daarnaast kan het bestuur adviseurs of toehoorders meebrengen. De SHO is het officiële orgaan waaraan Wooncompagnie instemming en (gekwalificeerd) advies vraagt en ook informatie aan verstrekt conform de samenwerkingsovereenkomst en de overlegwet.

De SHO voert overleg met het bestuur van Wooncompagnie en op basis van de agenda zijn, wanneer dat gewenst is, andere medewerkers van Wooncompagnie aanwezig.

Bespreekpunten 2019

In 2019 hebben zes reguliere vergaderingen plaatsgevonden waar legio onderwerpen aan de orde zijn geweest. Er is onder andere gesproken over de volgende onderwerpen:

- Huurverhoging 2019 en meerjarenafspraak huurbeleid (in gesprek daarover)
- Begroting 2019
- Duurzaamheidsbeleid (Er is een commissie van huurders opgericht die nauw betrokken is bij de voorbereiding van het nieuwe beleid).
- Follow up Het Pleidooi: #ikwileenhuis.
- Prestatieafspraken diverse gemeenten
- Rioolheffing (Discussie afgerond. Niet gehoord door gemeenten. Helaas niet bereikt dat Wooncompagnie dan de kosten neemt daar waar de huurder betaalt).
- Communicatie naar huurders. (Er is nog wat winst te behalen maar gaat absoluut beter).
- Woonruimteverdeling, urgentieverordening en spoedzoekers
- Aedes Benchmark
- Samenwerkingsovereenkomst
- Evaluatie nieuwbouwprojecten
- Rapportages
- Activiteitenoverzicht ("het bod")

Een paar onderwerpen lichten we graag nader toe.

Communicatie met de huurders

We zien zeker verbetering, maar krijgen toch nog klachten van huurders die te maken hebben met een grote renovatie of grote onderhoudswerkzaamheden en waar de informatie niet adequaat is. We maken absoluut stappen, maar het kan nog beter.

Gelijkwaardige positie

Het overleg met het bestuur vindt plaats in een open sfeer met wederzijds respect en op basis van gelijkwaardigheid. De SHO voelt zich op dat punt zeker gewaardeerd en serieus genomen. We ervaren verbetering op het punt van tijdig stukken aanleveren, zorgen dat de stukken kort en bondig zijn, de vraagstelling aan de SHO duidelijk is en niet teveel in vaktaal wordt gesproken. Dit maakt dat de SHO efficiënter de vergaderingen kan voorbereiden.

De SHO is aanwezig bij alle tripartite overleggen in het kader van de prestatieafspraken. Zorgpunt is wel dat Wooncompagnie in twaalf gemeenten actief is en dit dus een groot beslag legt op de capaciteit van de SHO. Hier komt een aantal zaken samen. Beginnend bij de rol van de huurdersorganisaties in het tripartite overleg. De SHO is daar niet onverdeeld enthousiast over. We voelen dat de gemeente en corporatie ons als volwaardig willen zien, maar toch zijn en blijven wij een vrijwilligerspartij zonder zak geld, zonder grondposities en simpelweg dus zonder wisselgeld. Dat maakt onze positie

best lastig. En ook al worden we met de beste wil als gelijkwaardig gezien, het maakt toch dat de prestatieafspraken uiteindelijk weinig gesierd worden door onze footprint. En dat, terwijl het ons als vrijwilligers erg veel tijd kost.

Inzet naar eer en geweten

De betaalbaarheid hebben wij de afgelopen jaren met succes hoog op de agenda weten te zetten. Het gematigde huurbeleid van Wooncompagnie, dat wij overeengekomen zijn in de meerjarenafspraak 2016 - 2019 laat dat zien. Daar zijn wij trots op. De huurverhoging van 2020, daar lijken we ook wel uit te komen. Lijn is wel dat alle huurders een huurverhoging onder inflatie krijgen. En dat is mooi, zeker met een oplopende inflatie. We zijn nog in gesprek over een meerjarenafspraak.

Vandaag de dag is het de leefbaarheid in de kernen en buurten wat ons zorgen baart. Dit thema blijkt weerbarstiger. Hier redden we het niet alleen met druk zetten op Wooncompagnie. Want zij zijn slechts een partij en zeker niet de enige. Dit onderwerp reikt zoveel verder. Hier voelen we de grenzen van onze invloedssfeer als huurdersvereniging.

We zien de leefbaarheid hard teruglopen. Wij willen ons druk blijven maken over de leefbaarheid, maar onze organisatie als vorm zit ook in zwaar weer. Nieuw aanwas van huurdersvertegenwoordigers is lastig te vinden, omdat een steeds groter deel van de huurders aan het 'overleven' is. De fakkeldragers verdwijnen. De huurder van nu heeft geen tijd en geen kracht om zich in te zetten voor een huurdersorganisatie of platform.

In de eerste week van januari 2020 heeft de SHO afscheid moeten nemen van bestuurslid Ad Deutekom. Ad zette zich tot december 2019 actief in voor de SHO. Met name de betaalbaarheid en leefbaarheid lagen hem aan het hart.

Naast het verdriet an sich, slaat het verlies van Ad een gat in ons vermogen om te vechten voor de leefbaarheid. In 2020 beraadt de SHO zich dan ook en gaat op zoek naar een slimmere/efficiëntere samenwerking met de huurdersorganisaties.

Het valt zwaar, maar de SHO moet zich meer focussen op de zaken waar zij wel direct invloed op heeft. Betaalbaarheid, ja! Duurzaamheid wat betreft de betaalbaarheid voor de huurder, ook. Maar leefbaarheid wordt noodgedwongen het kind van de rekening. Voor ons als SHO, met onze beperkte inzet. Met pijn in het hart.

Alles overwegend

De SHO waardeert de samenwerking met Wooncompagnie. En ook de koers van Wooncompagnie is een lijn die wij van harte ondersteunen. In navolging van het Pleidooi, staan wij ook vol achter de actie #ikwileenhuis. Wij zijn er trots op dat onze middelmaat 'plattelandscorporatie' hiermee het verschil wil maken!

Maar ook een winstwaarschuwing over de participatie van onze kant. In de wetenschap dat Wooncompagnie mee wil denken, lossen we het graag zelf op. Maar we weten waar de bel hangt...

Henk van Gameren
Voorzitter
Huurderskoepel Schagen en Omstreken

Theo Mulder
Voorzitter
Huurdersvereniging De Vijfhoek

SAMENWERKING GEMEENTEN

GEMEENTE	LOPENDE AFSPRAKEN	LOOPTIJD
Hollands Kroon	✓	2017-2021
Schagen	✓	2016-2020
Purmerend	✓	2017-2020
Waterland	✓	2017-2020
Edam/Volendam	✓	2017-2021
Medemblik	✓	2017-2020
Alkmaar	✓	2016-2020
Beemster	✓	2018-2021

Met gemeenten Hoorn, Opmeer, Langedijk en Oostzaan zijn geen prestatieafspraken gemaakt vanwege het zeer geringe aantal woningen in deze gemeenten.

Bod aan gemeenten

Conform de Woningwet sturen we jaarlijks vóór 1 juli een gemeentelijk jaarplan aan gemeenten en huurdersorganisaties. Het gemeentelijk jaarplan is de eerste stap om te komen tot nieuwe prestatieafspraken voor het komende jaar, ofwel de jaarschijf. In het bod geven wij aan waar onze speerpunten liggen voor het komende jaar, welke activiteiten wij gaan ondernemen en wat wij daarbij van de gemeenten verwachten.

We nodigen de gemeenten, en ook huurdersorganisaties en andere belanghouders, nadrukkelijk uit tot een gezamenlijke uitwerking en aanpak. Zo vragen we de gemeenten expliciet met ons in gesprek te gaan over de ontwikkelingen waar we mee te maken hebben. En vragen we de gemeenten tegen de achtergrond van deze ontwikkelingen te reageren op onze voornemens. Dat heeft verschillende reacties opgeroepen. In sommige gemeenten hebben we dit voortvarend met elkaar kunnen oppakken. Helaas hebben wij in andere gemeenten samen met onze huurdersorganisatie erg moeten 'trekken' om te komen tot een jaarschijf van het komende jaar. Ook het komen tot wederkerige afspraken was daarbij niet altijd even succesvol. Met de meeste gemeenten is het gelukt om tot jaarschijven voor 2019 te komen.

Monitoren van jaarschijf

De voortgang van de jaarschijven van 2018 is afgelopen jaar consistent tijdens het voorbereidend ambtelijk overleg en het bestuurlijk overleg besproken. In sommige gemeenten is naast de Wethouder Wonen ook de Wethouder Sociaal domein gesprekspartner. Dat is wat ons betreft absoluut van toegevoegde waarde gezien het belang om wonen en zorg niet als aparte onderdelen te beschouwen, maar juist in samenhang.

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Visie en kaders

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De Raad van Commissarissen (hierna RvC of raad) houdt toezicht op het functioneren van het Bestuur van Wooncompagnie en de algemene gang van zaken binnen Wooncompagnie en de met haar verbonden ondernemingen. De raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder, en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de bestuurder vast. De raad geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Wooncompagnie elke vier jaar laat uitvoeren.

Legitimatie

De raad handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Hierin is opgenomen dat de raad werkt met separate commissies: een auditcommissie en een selectie- en remuneratiecommissie. De commissies hebben ook separate reglementen. De commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de raad onverlet. De RvC formuleerde in 2018 opnieuw zijn toezichtvisie met de inhoudelijke uitgangspunten van zijn toezicht en de manier waarop hij daaraan invulling geeft. De raad kiest bewust voor een visie op hoofdpunten, in de wetenschap dat de (volkshuisvestelijke) wereld te complex is en te snel verandert om zich in detail te laten vangen.

In een *toezichtkader* heeft de raad uitgewerkt hoe hij deze visie in de praktijk wil brengen. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de raad bij het uitoefenen van zijn taken volgt.

EXTERN TOEZICHTSKADER	INTERN TOEZICHTSKADER
<ul style="list-style-type: none">• Woningwet• Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV)• Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV)• Governancecode Woningcorporaties	<ul style="list-style-type: none">• Statuten• Governancestructuur Wooncompagnie• Bestuursreglement• Profielschets RvC• Reglement RvC• Reglement Auditcommissie• Reglement Selectie- en remuneratiecommissie• Reglement financieel beleid en beheer• Fiscaal reglement• Investeringsstatuut• Treasurystatuut• Verbindingenstatuut• Integriteitscode• Klokkenuidersregeling

Het toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie.

In 2019 zijn verschillende documenten van het interne toezichtkader geactualiseerd en na goedkeuring van de raad door de directeur-bestuurder vastgesteld:

- Profielschets RvC
- Investeringsstatuut
- Treasurystatuut
- Fiscaal reglement

Over de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat statutair uit ten minste drie en ten hoogste zes personen. Ten minste twee commissarissen worden benoemd op bindende voordracht van de huurdersorganisaties. Elke commissaris is benoemd voor een periode van vier jaar, waarna maximaal één maal herbenoeming mogelijk is. In 2019 bestond de Raad van Commissarissen uit de volgende personen.

Samenstelling 2019

Allereerst staan we stil bij het verlies van de heer Stellingsma, de voorzitter van de raad.

In memoriam



Met verdriet hebben wij op 19-01-2020 kennis genomen van het overlijden van

Hans Stellingsma

Als voorzitter van onze Raad van Commissarissen heeft hij grote betekenis gehad voor onze organisatie. Wij zullen zijn brede blik, wijze aanpak en warme betrokkenheid missen.

GEBOORTEDATUM	13-12-1956
FUNCTIE(S) BINNEN DE RVC	Voorzitter RvC en lid remuneratiecommissie
BEROEP	Zelfstandig ondernemer
NEVENFUNCTIES	<ul style="list-style-type: none">• Voorzitter Raad van Toezicht GGMD• Voorzitter Raad van Toezicht Omring• Lid Raad van Commissarissen Wonen Limburg• Voorzitter Raad van Commissarissen Rabobank Bollenstreek
DATUM EERSTE BENOEMING	16-12-2013
DATUM TWEDE BENOEMING	16-12-2017
SPECIFIEKE DESKUNDIGHEID	Ondernemerschap en IT
BEHAALDE PE-PUNTEN IN 2019	-
AANWEZIGHEID VERGADERINGEN RVC	3/6
AANWEZIGHEID VERGADERINGEN REMUNERATIECOMMISSIE	1/3

In verband met langdurige afwezigheid van de heer Stellingsma als voorzitter, heeft mevrouw De Goede als vicevoorzitter de tweede helft van het jaar de rol van voorzitter vervuld. De rol van de heer Stellingsma als lid van de remuneratiecommissie is tijdelijk overgenomen door mevrouw Sturm.



Mevrouw J. (Josette) de Goede

GEBOORTEDATUM	19-12-1954
FUNCTIE(S) BINNEN DE RVC	Vicevoorzitter RvC (op voordracht van huurders) en voorzitter Remuneratiecommissie
BEROEP	Zelfstandig adviseur, interimmanager, businesscoach
NEVENFUNCTIES	<ul style="list-style-type: none"> • Lid van de Raad van Toezicht van Sopoh • Vicevoorzitter Raad van Toezicht OVO Zaanstad • Lid van de Raad van Commissarissen Pre Wonen • Vicevoorzitter van de Raad van Toezicht Tabijn
DATUM EERSTE BENOEMING	16-12-2013
DATUM TWEEDE BENOEMING	16-12-2017
DATUM VAN AFTREDEN	16-12-2021
SPECIFIEKE DESKUNDIGHEID	Personeel, organisatieontwikkeling en veranderkunde
BEHAALDE PE-PUNTEN IN 2019	63,5
AANWEZIGHEID VERGADERINGEN RVC	6/6
AANWEZIGHEID VERGADERINGEN REMUNERATIECOMMISSIE	3/3



De heer J.M. (Jan Maarten) van der Meulen

GEBOORTEDATUM	15-01-1959
FUNCTIE(S) BINNEN DE RVC	Lid RvC en voorzitter Auditcommissie
BEROEP	Partners SMC (Strategic Management Center)
NEVENFUNCTIES	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter Auditcommissie Raad van Commissarissen Woonstede Ede • Lid van de Auditcommissie Raad van Commissarissen Woonbedrijf Eindhoven • Voorzitter College van Kerkrentmeesters PKN Maarn/Maarsbergen • Penningmeester Stichting Continuïteit SVMM
DATUM EERSTE BENOEMING	10-02-2017
DATUM HERBENOEMING OF AFTREDEN 1^E TERMIJN	10-02-2021
UITERLIJKE DATUM AFTREDEN	10-02-2025
SPECIFIEKE DESKUNDIGHEID	Financiën, control en risicomanagement
BEHAALDE PE-PUNTEN IN 2019	15
AANWEZIGHEID VERGADERINGEN RVC	4/6
AANWEZIGHEID VERGADERINGEN AUDITCOMMISSIE	5/5



De heer G. (Gerard) Kohsiek

GEBOORTEDATUM	19-02-1974
FUNCTIE(S) BINNEN DE RVC	Lid RvC, lid Auditcommissie
BEROEP	Directeur/oprichter Wonam
NEVENFUNCTIES	<ul style="list-style-type: none"> • Adviseur van de directie van Maarsen Groep Beheer • Voorzitter Hockeyclub Rijnvliet Utrecht
DATUM EERSTE BENOEMING	01-03-2017
DATUM HERBENOEMING OF AFTREDEN 1^E TERMIJN	01-03-2021
UITERLIJKE DATUM AFTREDEN	01-03-2025
SPECIFIEKE DESKUNDIGHEID	Volkshuisvesting en vastgoed
BEHAALDE PE-PUNTEN IN 2019	10,5
AANWEZIGHEID VERGADERINGEN RVC	5/6
AANWEZIGHEID VERGADERINGEN AUDITCOMMISSIE	5/5



Mevrouw M.W. (Magdeleen) Sturm

GEBOORTEDATUM	17-05-1971
FUNCTIE(S) BINNEN DE RVC	Lid RvC
BEROEP	Algemeen directeur Lysias Consulting Group
NEVENFUNCTIES	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter Raad van Toezicht Omroep Human (vereniging Investeer in Human) • Bestuurslid Stichting Ars Donandi • Voorzitter RvC Stichting Landzijde
DATUM EERSTE BENOEMING	18-11-2017
DATUM HERBENOEMING OF AFTREDEN 1^E TERMIJN	18-11-2021
UITERLIJKE DATUM AFTREDEN	18-11-2025
SPECIFIEKE DESKUNDIGHEID	Ondernemerschap en innovatie
BEHAALDE PE-PUNTEN IN 2019	18,5
AANWEZIGHEID VERGADERINGEN RVC	6/6
AANWEZIGHEID VERGADERINGEN REMUNERATIECOMMISSIE	1/3



Mevrouw A.L. (Anne) Koning

GEBOORTEDATUM	09-03-1970
FUNCTIE(S) BINNEN DE RVC BEROEP	Lid RvC (op voordracht van huurders) Gedeputeerde provincie Zuid-Holland voor Wonen, Ruimtelijke ordening, Recreatie en Sport
NEVENFUNCTIES	-
DATUM EERSTE BENOEMING	08-02-2018
DATUM HERBENOEMING OF AFTREDEN 1^E TERMIJN	08-02-2022
UITERLIJKE DATUM AFTREDEN	08-02-2026
SPECIFIEKE DESKUNDIGHEID	Volkshuisvesting en wonen
BEHAALDE PE-PUNTEN IN 2019	10,5
AANWEZIGHEID VERGADERINGEN RVC	4/6

Rooster van aftreden

NAAM	AANVANG 1 ^E BENOEMING	AANVANG HERBENOEMING OF AFTREDEN 1 ^E TERMIJN	AFTREDEN 2 ^E TERMIJN	VOORDRACHT
De heer H. Stellingsma	16-12-2013	16-12-2017	19-01-2020 †	RvC
Mevrouw J. de Goede	16-12-2013	16-12-2017	16-12-2021	Huurders
De heer J.M. van der Meulen	10-02-2017	10-02-2021	10-02-2025	RvC
De heer G. Kohsiek	01-03-2017	01-03-2021	01-03-2025	RvC
Mevrouw M.W. Sturm	18-11-2017	18-11-2021	18-11-2025	RvC
Mevrouw A.L. Koning	08-02-2018	08-02-2022	08-02-2026	Huurders

Wijzigingen in 2019

In 2019 hebben conform het rooster van aftreden geen wijzigingen ten aanzien van de samenstelling van de raad plaatsgevonden.

Bezoldiging leden raad van commissarissen in 2019

De leden van de RvC ontvingen voor hun werkzaamheden een vaste honorering die is gebaseerd op de Adviesregeling 'Honorering toezichthouders in woningcorporaties'.

VOORZITTER RVC €18.901 (exclusief btw)	LID RVC €13.267 (exclusief btw)
--	---

In 2019 is besloten de bezoldiging in twee jaar tijd te verhogen tot het maximum volgens de beroepsregel voor de VTW. De beroepsregel VTW is het resultaat van een brede maatschappelijke discussie. Daarmee wordt tevens bijgedragen aan het borgen van de kwaliteit bij toekomstige werving van RvC-leden. Gebaseerd op twee redelijk gelijke termijnen en rekening houdend met een redelijke indexering in 2020 bedroeg de verhoging in 2019 voor een lid 7,3% en 14,5% voor de voorzitter.

Integriteit en onafhankelijkheid

De raad heeft onafhankelijkheid en integriteit hoog in het vaandel staan. De raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de raad hebben geen nevenfuncties die strijdig zijn met het belang van Wooncompagnie. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de raad op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

De vastgestelde integriteitscode en bijbehorende gedragscode gelden voor iedereen die optreedt namens Wooncompagnie. Niet alleen voor medewerkers, het bestuur en de RvC, maar ook voor bedrijven die werken in opdracht van Wooncompagnie. De integriteitscode is beschikbaar op de website van Wooncompagnie.

Zelfevaluatie

In de Governancecode woningcorporaties is bepaald dat de RvC ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) bespreekt en dat van individuele leden van de RvC. Eens per twee jaar dient dat onder onafhankelijke, externe begeleiding plaats te vinden. In 2018 heeft de zelfevaluatie plaatsgevonden onder onafhankelijke externe begeleiding. In verband daarmee heeft de zelfevaluatie in 2019 zelfstandig plaatsgevonden. De aanpak van de zelfevaluatie is gebaseerd op de handreiking 'Professionaliseren door zelfreflectie' van VTW en is opgebouwd uit drie onderdelen:

- Opvolging zelfevaluatie 2018
- Formele en procedurele eisen en verwachtingen
- Casusbespreking

Ten behoeve van de zelfevaluatie is input vanuit de organisatie (bestuur, MT en OR) verzameld ten aanzien van het functioneren van de raad en de relatie met de raad. Tijdens de zelfevaluatie heeft de raad haar functioneren kritisch bekeken. Mede op basis van de feedback vanuit de organisatie en de SHO heeft de raad kunnen concluderen dat hij zijn rol constructief vervuld en zijn er mogelijkheden besproken om daarin te optimaliseren. Naar aanleiding van de zelfevaluatie is een aantal aandachtspunten benoemd. Onder andere het stevig (blijven) inzetten op het uitdagen van de organisatie en het vraag gestuurd en resultaat gedreven aanvliegen van themabesprekingen.

Overleg en ontmoetingen

In 2019 kwam de raad zesmaal bijeen voor een formele vergadering. De agenda van deze formele vergaderingen wordt gevormd door vaste agendaonderwerpen vanuit de jaaragenda gebaseerd op de Governance code en door overige onderwerpen voortkomend uit het agendaoverleg. Alle onderwerpen die aan de orde zijn gekomen worden hieronder in beeld gebracht gevolgd door een overzicht van de besluiten.

AGENDAONDERWERPEN			
<ul style="list-style-type: none">• Verslagen en actielijsten• Opleidingsbehoefte• Toezichtvisie 2019• Realisatie toezichtvisie 2018• Profielschets RvC• Maandrapportages• Projectenoverzicht• (Des)Investeringsvoorstellen• Klachten• Huuraanpassing 2019• Oordeelsbrief 2019• Beoordeling en prestatie-afspraken besturen	<ul style="list-style-type: none">• Bezoldiging RvC en bestuur• Visitatierapport• Toezicht PE-punten• Verslag RvC• Functioneren RvC-reglement• Zelfevaluatie• Evaluatie functioneren accountant• Jaarstukken 2018• Decharge bestuur 2018• Afwijkingen bestuursreglement• Controleplan BDO	<ul style="list-style-type: none">• Bestuurlijke reactie visitatierapport• Gemeentelijk jaarplan• Controleplan BDO• Bondgenotenstrategie• Kaderbrief 2020• Samenwerkingen in werkgebied• Werkbelevingsonderzoek• Coalitieakkoord NH• Investeringsstatuut• Treasurystatuut• Controllersstatuut• Fiscaal reglement• Jaarkalender	<ul style="list-style-type: none">• Leer- en ervaringsplek RvC• Risicomanagement• Profielschets bestuur• Organisatie van Openbaar Belang(OOB)• Jaarplan en (meerjaren)begroting 2020• Strategische programma WSW• Managementletter BDO• Besturingsgids 2020

VERGADERING	ONDERWERP	BESLUIT
22 januari	<ul style="list-style-type: none"> • Realisatie toezichtvisie 2018 • Opleidingsbehoefte leden RvC en Bestuur • Profielschets RvC 	Vastgesteld Vastgesteld
5 maart	<ul style="list-style-type: none"> • Toezichtvisie 2019 • Beoordeling en prestatieafspraken bestuur • Bezoldiging RvC en bestuur • Investeringsvoorstel Regioplein 	Vastgesteld Vastgesteld Vastgesteld Goedgekeurd
16 april	<ul style="list-style-type: none"> • Afwijkingen bestuursreglement 2018 • Jaarverslag (volkshuisvestelijk verslag) en jaarrekening 2018 • Decharge bestuur 2018 • Investeringsvoorstel Plateel Purmerend • Bestuurlijke reactie visitatierapport 	Goedgekeurd Vastgesteld Vastgesteld Goedgekeurd Vastgesteld
18 juni	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeentelijke jaarplan • Controleplan BDO (honorarium externe accountant) • Investeringsvoorstel Winkelmadepark 	Goedgekeurd Goedgekeurd Goedgekeurd
10 september	<ul style="list-style-type: none"> • Investeringsstatuut • Treasurystatuut • Controllerstatuut • Fiscaal reglement • Verkoop bezit Oostzaan • Investeringsvoorstel Patrijsstraat Wieringenwerf • Investeringsvoorstel De Tuinderij Zuidoostbeemster 	Goedgekeurd Goedgekeurd Goedgekeurd Goedgekeurd Goedgekeurd Goedgekeurd Goedgekeurd
19 november	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarplan en MJB 2019 • Treasury jaarplan • Investeringsvoorstel Drontermeer in Purmerend 	Goedgekeurd Goedgekeurd Goedgekeurd

Elke vergadering begint met de bespreking van een thema met inbreng van diverse functionarissen vanuit Wooncompagnie. Dit gesprek biedt de gelegenheid voor een vrijere verkenning van het thema, het aanreiken van ideeën, het aftasten van alternatieven, inschatting van de integrale impact e.d.

Daarnaast staan de volgende onderwerpen periodiek vast op de agenda: bericht van het Bestuur, Maandrapportage, Kasstromenoverzicht, Projectenoverzicht, Huuraanpassing, Prestatieafspraken, samenspel met de SHO, OR en partners in de regio, berichten externe toezichthouders, e.d.

De belangrijkste aspecten van de bespreking van de verschillende thema's worden hieronder toegelicht.

Klantprocessen en IT

Wooncompagnie heeft de RvC meegenomen in de analyses achter de klanttevredenheidscijfers (KWH). Daaruit blijkt het nakomen van afspraken als aandachtspunt voor Wooncompagnie. Naar aanleiding daarvan zijn verschillende gedachten gewisseld over hoe dat verbeterd kan worden. Tevens is gesproken over de voorgenomen IT projecten die bijdragen aan de klantprocessen.

Personeel en organisatie

Aan de hand van de organisatieprincipes die zijn toegepast bij de organisatieverandering is inzicht gegeven in waar Wooncompagnie op dit moment als organisatie staat om logische vervolgstappen te bepalen. In basis komt het beeld van Wooncompagnie en de RvC over de vervolgstappen overeen. Daarbij liggen volgens de RvC nog kansen voor Wooncompagnie door actiegerichter te werken.

Financiën & investeringen

Wooncompagnie heeft de raad meegenomen in de ontwikkelingen dat investeringen steeds meer knellen als gevolg van stijgende bouwkosten. Tegen deze achtergrond is tijdens dit thema-overleg gesproken over:

- hoe geborgd wordt dat investeringen in samenhang bijdragen aan de wensvoorraad
- welke financiële kaders voor investeringen worden gehanteerd om financieel gezond te blijven
- hoe komende projecten zich verhouden tot de financiële kaders.

Aan de hand daarvan heeft er een waardevol gesprek plaatsgevonden over ieders opvattingen over welke afwegingen Wooncompagnie zou moeten maken.

Projecten

Om een goed beeld van de projectenportefeuille te krijgen is de raad rondgeleid langs verschillende projectlocaties met een diversiteit aan uitdagingen voor de volkshuisvestelijke opgave. Op iedere projectlocatie zijn de bijzonderheden van de projecten toegelicht en zijn vragen van de RvC beantwoord.

Strategie en innovatie

In 2020 wordt er gewerkt aan een nieuwe koers. Wooncompagnie heeft de RvC meegenomen in de aanpak daarvoor. De raad heeft inzichten gegeven die meegenomen kunnen worden bij het bepalen van de nieuwe koers. Wat betreft innovatie zijn resultaten met de RvC gedeeld. De RvC is enthousiast over de resultaten. Voor de toekomst is de RvC ook geïnteresseerd tot welke leerervaringen innoveren heeft geleid.

Belanghoudersparticipatie

Aan de hand van de belangrijkste stakeholders is gesproken over hoe participatie georganiseerd is en functioneert. De conclusie van de raad is dat Wooncompagnie niet op een ander been moet gaan staan, maar het tweede been, dat van de brede maatschappelijk verantwoordelijkheid, wel bijgetrokken moet worden.

Overleg met huurdersorganisaties

Tweemaal per jaar houdt (een vertegenwoordiging van) de RvC overleg met de samenwerkende huurdersorganisaties (SHO) De Vijfhoek en HUKO. Daarin is gesproken over hoe de SHO de samenwerking met Wooncompagnie op bepaalde thema's heeft ervaren, evenals het samenspel met de gemeenten en Wooncompagnie ten behoeve van het maken van prestatieafspraken. Ook is er aandacht voor de specifieke ervaringen van de SHO en haar achterban als huurders .

Overleg met de ondernemingsraad

De RvC is afgelopen jaar twee keer aangeschoven bij het algemene gang van zaken overleg tussen de ondernemingsraad en het bestuur (art. 24 van de Wet op ondernemingsraden). Daarnaast heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de voltallige RvC en de ondernemingsraad. Beide ontmoetingen waren voor de leden van de RvC interessant, doordat hiermee een ander licht wordt gescheden op dezelfde thema's als de raad met het bestuur bespreekt. Tegelijkertijd vormde dit soms aanleiding om bepaalde thema's ook vanuit de raad extra toelichting te geven. In beide overleggen heeft de raad een prettig open en constructief kritische sfeer ervaren.

Evaluatie accountant

Eenmaal in de vier jaar wordt gezamenlijk met het bestuur een grondige beoordeling gemaakt van het functioneren van de externe accountant. Deze evaluatie heeft voor het laatst plaatsgevonden in 2016. Desondanks hebben de RvC en het bestuur afzonderlijk stilgestaan bij de (kwaliteit van) dienstverlening van BDO. Zowel de RvC als het bestuur zijn tevreden over de samenwerking met BDO. De interim- en jaarrekeningcontrole waren beide soepele processen en hebben tot heldere rapportages geleid.

Auditcommissie

LEDEN	De heer J.M. van der Meulen (voorzitter) De heer G. Kohsiek
VASTE GESPRESKPARTNERS	<ul style="list-style-type: none">• Bestuurder• Bestuurssecretaris• Controllers*• Regisseur Reporting
GASTEN	<ul style="list-style-type: none">• Teamleider Support (automatiseringsdeskundige)• Externe accountant*
AANTAL VERGADERINGEN	5

* Tevens buiten aanwezigheid van het bestuur

De besproken onderwerpen worden hieronder in beeld gebracht. De belangrijkste onderwerpen worden vervolgens nader toegelicht.

<ul style="list-style-type: none">• Derivaten• Self-assessment beoordelingskader WSW en Aw• Onderhoudsvoorziening• Eigen functioneren• Jaarverslag• Investeringskaders• Investeringsvoorstellen• Jaarstukken• Nevenstructuur• Interne beheersing	<ul style="list-style-type: none">• Afwijking bestuursreglement• Functioneren extern accountant• Soft controls• Kaderbrief• Voorgenomen werkzaamheden• Controleplan BDO• Borgbaarheid en borgingsplafond• dVi• Risicomanagement• Managementletter BDO	<ul style="list-style-type: none">• Investeringsstatuut• Treasurystatuut• Controllerstatuut• Fiscaal reglement• Jaarplan en (meerjaren)begroting• Treasuryjaarplan• Aedes Benchmark• Risicobeoordeling WSW• Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties• Activiteiten controlling 2020
---	--	--

Fiscale onderhoudsvoorziening

De auditcommissie is periodiek geïnformeerd over de ontwikkelingen met betrekking tot het vervallen van de fiscale onderhoudsvoorziening. In 2018 heeft Wooncompagnie de VPB-last die daaruit voort is gekomen voldaan om het risico op een boete te voorkomen. Halverwege 2019 was de auditcommissie positief verrast dat de Belastingdienst een voorstel voor een oplossingsrichting had gedaan en kon zich daarin vinden. De auditcommissie was dan ook teleurgesteld om te horen dat de Belastingdienst is teruggekomen op de eerder voorgestelde oplossingsrichting. De auditcommissie begrijpt dat deze situatie buiten Wooncompagnies invloedssfeer ligt.

Financiële kaders bij investeringen

De auditcommissie ervaart dat het voor Wooncompagnie steeds lastiger wordt om nieuwbouwprojecten te laten voldoen aan haar eigen financiële kaders bij investeringen. Het rendement op basis van kasstromen daalt namelijk door de stijgende bouwkosten. De auditcommissie vindt het net als Wooncompagnie van uiterst belang dat er woningen aan de woningmarkt worden toegevoegd, maar wel zolang Wooncompagnie op totaalniveau aan haar financiële kaders kan blijven voldoen.

Jaarstukken

De jaarstukken, waaronder de jaarrekening, het jaarverslag en het accountantsverslag, zijn tijdens de vergadering uitgebreid besproken in aanwezigheid van BDO. Daaruit is op basis van de kengetallen een gezonde financiële positie gebleken. De LTV als kengetal is echter zeer gevoelig voor onvoorspelbare marktontwikkeling. De auditcommissie is gerust te constateren dat Wooncompagnie zich daarvan bewust is en daarop anticipeert.

Begroting

Het jaarplan 2020 en de meerjarenbegroting zijn behandeld tijdens de vergadering en de auditcommissie heeft de RvC daarover positief geadviseerd. Komende jaren wordt er behoorlijk geïnvesteerd in het bestaande bezit, wordt de nieuwbouw geïntensiveerd en wordt er gestreefd de huren laag te houden. De auditcommissie begrijpt het belang daarvan, maar vraagt aandacht voor wat dit van de organisatie vergt. Daarom adviseert de auditcommissie nog meer vinger aan de pols te houden. Tegelijk maakt de auditcommissie zich zorgen over de toegenomen lasten, van met name de overheid, die het steeds moeilijker maken om te kunnen bouwen en te verduurzamen.

Remuneratiecommissie

LEDEN	Mevrouw J. de Goede (eerste twee vergaderingen voorzitter, laatste vergadering lid) De heer H. Stellingsma (eerste vergadering) Mevrouw M. Sturm (laatste vergadering voorzitter)
AANTAL VERGADERINGEN	3

Naast de rol van toezichthouder en klankbord vervult de raad de rol van werkgever ten aanzien van het bestuur. Goed werkgeverschap is een doorlopende taak. Het is van belang dat RvC zorgt dat de corporatie altijd over een goed bestuur beschikt, de bestuurder zijn of haar competenties volledig ten dienste van de corporatie kan inzetten en de RvC zelf zijn toezichtrol kan vervullen. Goed werkgeverschap creëert stabiliteit in de toezichtrelatie en zorgt ervoor dat de bestuurder in vertrouwen zijn functie kan uitoefenen. Hiertoe heeft de RvC een selectie- en remuneratiecommissie ingesteld. Deze commissie is als adviescommissie van de raad onder andere belast met het voeren van functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder en het doen van bezoldigingsvoorstellen betreffende de directeur-bestuurder aan de RvC.

Het eerste remuneratiegesprek in 2019 richtte zich op de beoordeling van de bestuurder en de behaalde resultaten in 2018. De gemaakte afspraken en prestatie-indicatoren worden jaarlijks in dialoog geëvalueerd, waarna de RvC uiteindelijk het functioneren van de bestuurder in de afgelopen periode beoordeelt. Zowel de bestuurder als de remuneratiecommissie (met input van de hele RvC) bereiden zich hierop voor. Dit jaar heeft deze voorbereiding en het beoordelingsgesprek zich niet alleen op 2018 gericht maar op het functioneren en ontwikkeling van Bestuurder over de afgelopen vier jaar. Als ware het een herbenoeming na een eerste termijn. Op basis van de positieve terugblik en de ambities die Wooncompagnie heeft, zijn in samenspraak enkele overstijgende ontwikkelprojecten benoemd. Uiteraard is er ook een aanzet gemaakt voor de prestatieafspraken 2019 welke in de RvC van maart zijn vastgesteld.

Daarnaast vonden er twee functioneringsgesprekken plaats, waarbij zowel de RvC als de bestuurder punten inbrachten. De focus ligt daarbij op het functioneren van de bestuurder in zijn context. Dit jaar zijn met name de veranderingen in die context, de impact hiervan op de geambieerde organisatieontwikkeling en de interventiemogelijkheden ter stimulering besproken. Met specifiek aandacht voor de SPP beleidsachtbaan, de eigen ontwikkeling en de gezamenlijk gekozen Comenius leergang. De Raad heeft er samen met het Bestuur en het MT voor gekozen om drie achtereenvolgende jaren een 24-uurs bijeenkomst door Comenius te laten verzorgen. De invulling van het programma kwam gezamenlijk tot stand.

Het bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen, de strategie, de financiering, het beleid, de resultaten van Wooncompagnie, de beheersing van de risico's en de naleving van wet- en regelgeving. De directeur-bestuurder richt zich bij de vervulling van zijn taak op het belang van de corporatie. Dat gebeurt vanuit de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling van de corporatie, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van betrokkenen bij de corporatie. De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Daartoe verschaft de bestuurder de raad de benodigde informatie en bespreken de wijze waarop de interne controle en beheersing is ingericht. In het bestuursreglement van 17 september 2018 is vastgelegd wanneer sprake is van een tegenstrijdig belang. In 2019 bekleedde de directeur-bestuurder geen nevenfuncties die strijdig waren met de statuten of het bestuursreglement. En er was geen sprake van tegenstrijdige belangen.

Afgelopen jaar hebben zich geen wijzigingen voor gedaan in het bestuur van Wooncompagnie. De directeur-bestuurder, de heer Van Schaik, is op 15 december 2014 benoemd tot bestuurder. In verband met een benoeming voor onbepaalde tijd voor inwerkingtreding van de herziene Woningwet, is geen herbenoemingsaanvraag vereist waarbij een geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets (fit & proper toets) wordt ondergaan. Desondanks heeft de remuneratiecommissie op verzoek van de heer Van Schaik de beoordeling na 4 jaar als een herbenoeming ingestoken.



De heer S.J.T. (Stefan) van Schaik

GEBOORTEDATUM	30-11-1978
NEVENFUNCTIES	Lid Raad van Toezicht Martinuscollege
BEHAALDE PE-PUNTEN IN 2019	58,5 (2018: 22)

Het vaststellen van de beloning van de bestuurder vond plaats binnen de wettelijke kaders die van toepassing zijn. Jaarlijks worden de prestatie-eisen en de beoordeling van het functioneren in combinatie met de beloning door de raad vastgesteld. De raad laat zich daarbij adviseren door de remuneratiecommissie.

BEZOLDIGING DIRECTEUR-BESTUURDER	2019	2018
Beloning	€ 151.152	€ 145.454
Beloningen op termijn	€ 22.178	€ 21.339
Totaal	€ 173.330	€ 166.793

Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt. En met de versterkte bezoldiging is rekening gehouden met het wettelijk maximum.

Het managementteam

Het bestuur wordt gesteund door de managers van de bedrijfsonderdelen en vormt samen met hen het managementteam. De functie van manager zoals van toepassing bij Wooncompagnie wordt binnen de WNT niet als topfunctionaris beschouwd. In 2019 bekleedde de managers geen nevenfuncties die strijdig waren met hun functie bij Wooncompagnie.

NEVENFUNCTIES	2019
R. Gravestein	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Bestuur Peutersaen Holding BV • Lid Raad van Bestuur Stichting Peutersaen
R. Mol	-
A. Zandstra	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Technische Commissie volleybalvereniging De Spuyt
P. Smit	-

VERKLARINGEN

VERKLARING VAN HET BESTUUR

De directeur-bestuurder van Stichting Wooncompagnie, op grond van statuten belast met de bestuurlijke bevoegdheden, verklaart dat alle uitgaven in 2019 door Wooncompagnie uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan. De directeur-bestuurder heeft het bestuursverslag en de jaarrekening opgesteld. De jaarrekening omvat de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening.

Hoorn, 20 april 2020

S.J.T. van Schaik, directeur-bestuurder

VERKLARING RAAD VAN COMMISSARISSEN

Het bestuur heeft het bestuursverslag - met uitzondering van het verslag van de Raad van Commissarissen - over het boekjaar 2019 opgesteld. De raad heeft het verslag van de Raad van Commissarissen en het bestuursverslag vastgesteld, en daarnaast ook de jaarrekening over 2019. Jaarrekening en bestuursverslag zijn door BDO Accountants gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende verklaring. De raad heeft zijn besluiten genomen na kennisneming en bespreking van de bevindingen van de accountant. De documenten geven een goed inzicht in de inspanningen, activiteiten en resultaten van Wooncompagnie.

Hoorn, 20 april 2020

Raad van Commissarissen van Wooncompagnie

Mevrouw J.P.A. de Goede (voorzitter)

De heer J.M. van der Meulen

De heer G.J. Kohsiek

Mevrouw M.W. Sturm

Mevrouw A.L. Koning

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wooncompagnie

Ons oordeel

De samengevatte jaarrekening 2019 van Stichting Wooncompagnie te Hoorn is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2019 van Stichting Wooncompagnie.

Naar ons oordeel is de bijgesloten samengevatte jaarrekening in alle van materieel zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2019 van Stichting Wooncompagnie op basis van de grondslagen zoals beschreven in hoofdstuk 5 en 6 van de toelichting.

De in dit rapport op pagina 35 tot en met 38 opgenomen samengevatte financiële overzichten die zijn ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2019 van Stichting Wooncompagnie te Hoorn bestaan uit:

1. De samengevatte balans per 31 december 2019;
2. De samengevatte winst-en-verliesrekening over 2019; en
3. Het samengevatte kasstroomoverzicht.

Samengevatte jaarrekening

De samengevatte jaarrekening bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het kennisnemen van de samengevatte jaarrekening en onze verklaring daarbij kan derhalve niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde jaarrekening van Stichting Wooncompagnie en onze controleverklaring daarbij.

De gecontroleerde jaarrekening en onze controleverklaring daarbij

Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij de gecontroleerde jaarrekening 2019 van Stichting Wooncompagnie in onze controleverklaring van 20 april 2020. Deze controleverklaring bevat tevens de volgende paragrafen ter benadrukking.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 15. Hierin staat beschreven dat Stichting Wooncompagnie een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de samengevatte jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de samengevatte jaarrekening op basis van de grondslagen zoals beschreven in punt vermeld punt van de toelichting.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel of de samengevatte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent is met de gecontroleerde jaarrekening op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 810 'Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten'.

Alkmaar, 20 april 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. drs. R.H. van Leersum RA CIA
