



Jaarverslag 2024

woonCompagnie

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
2024 volgens het bestuur	3
Wooncompagnie in het kort	6
Prestatievelden	11
Buurten waar je je thuis voelt.....	11
Woonmogelijkheden creëren	21
Aandacht voor mensen	28
Meer en andere woningen.....	31
Conditie	42
Een ronde, rollende organisatie	42
Een duurzaam exploitatiemodel.....	46
De kaders van Wooncompagnie	48
Governance	48
Verbindingen	48
Risicomanagement	49
Financiën.....	54
Verkorte jaarrekening	57
Belanghouders	63
Verslag van de ondernemingsraad.....	63
Verslag van de samenwerkende huurdersorganisaties	65
Verslag van de Raad van Commissarissen	69
Overleg met de ondernemingsraad.....	75
Verslag van de Auditcommissie	75
Verslag van de Remuneratiecommissie	76
Samenwerking met gemeenten.....	79
BIJLAGE.....	87
De Strategische risico's.....	87

2024 volgens het bestuur

Bijzonder is het zeker: een voorwoord schrijven bij een verslag over een jaar waarin je zelf nog niet aanwezig was. Gelukkig helpt het dat de prestaties van Wooncompagnie door de jaren heen een consistent beeld laten zien. Daar is 2024 geen uitzondering op. Tegen het eind van het verslagjaar, bij de bekendmaking van de Aedes-benchmark, scoorde Wooncompagnie wederom viermaal een A. Het illustreert de hoofdpunten van de strategie, waarin lage bedrijfslasten samengaan met een hoge kwaliteit van dienstverlening en gematigde huren samengaan met bovengemiddelde investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.

Vergeleken met de voorafgaande jaren, is het aantal verhuizingen en nieuwbouwopleveringen in 2024 gestegen. Toch is die toename bij lange na nog niet voldoende. De krapte op de woningmarkt is verder toegenomen, en die krapte uit zich op vele manieren. Onder meer in keuzes die steeds moeilijker worden: tussen de startende jongere, de weduwe op leeftijd die graag wil verhuizen, de vluchteling, het gezin dat uit de woning groeit, de bewoner van de daklozenopvang, de client van de zorginstelling die best op eigen benen kan, de groeiende groep ouderen met verschijnselen van dementie, de jongeren met een zorgvraag die graag bij elkaar willen wonen en al die mensen die op de woningmarkt tussen wal en schip of laken en servet vallen. De oplossing zit niet in het uitspelen van de ene groep tegen de andere. De taart moet gewoon een stuk groter worden, en daar werken we hard aan. Wooncompagnie prijst zich daarbij gelukkig met de samenwerking met gemeenten en partners die er net zo tegenaan kijken.

Uit het in 2024 onder onze huurders uitgevoerde woonbelevingsonderzoek komen goede scores naar voren. Verreweg de meeste huurders wonen met plezier in een buurt die ze bevalt. Dat is niet anders en ook niet minder dan jaren geleden. Ook zien we de resultaten van gerichte keuzes. Zo laten de bewoners in de Singelwijk in Edam weten dat door de gecombineerde inspanningen van alle partners, de wijk langzaam weer aan het opveren is. Het loont om samen in buurten en wijken te investeren - letterlijk en figuurlijk - en daarbij de kracht van de bewoners te benutten. Dat deden we in 2024 op vele manieren, ook in bijzondere nieuwbouwprojecten als De Veldwachter in Schagen en de Dondriehoek in Winkel. Verderop in dit verslag leest u er meer over.

Met de overname van ruim vijfhonderd woningen van collega corporatie Rochdale, welke juridisch zijn overgedragen in januari 2025, heeft Wooncompagnie in het verslagjaar bijgedragen aan een gezamenlijke aanpak van de regionale volkshuisvestingsopgaven. Dat blijven we de komende jaren doen: op basis van eigen kracht en met eigen stijl blijven we zoeken naar mogelijkheden om de sociale huursector gevarieerd, betaalbaar én groter te maken.

Tot slot een persoonlijke noot. Op 1 januari 2025 heb ik de bestuurlijke verantwoordelijkheid voor Wooncompagnie overgenomen van Stefan van Schaik. Veel is nieuw en toch voelt het als thuishomen.

Ik noem Stefan bij naam maar dank alle collega's voor de manier waarop zij in 2024 hebben bijgedragen aan de koers van Wooncompagnie. Met veel plezier voeg ik daar mijn bijdrage aan toe.

Wiesje van der Weide

Directeur-bestuurder Wooncompagnie

Het jaar in beeld



Huuraanpassing

Gemiddeld
4,6%



8,2

Klanttevredenheid



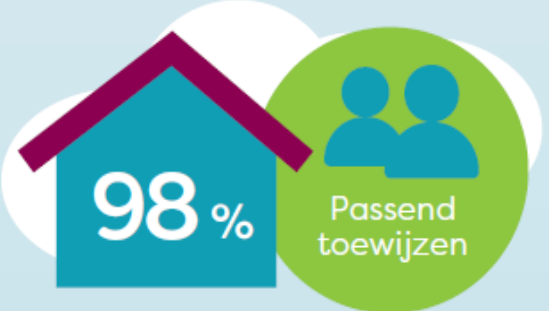
55%
Solvabiliteit
(o.b.v. beleidswaarde)



3,1
Rentedeckingsgetal



Aantal
keuken-
vervangingen
497



Woningbezit verdeeld naar huurklasse



Laag

€0,- - €454,47

845



Betaalbaar

€454,48 - €697,07

10.933



Tot en met
huurtoeslaggrens

€697,08 - €879,66

1.544



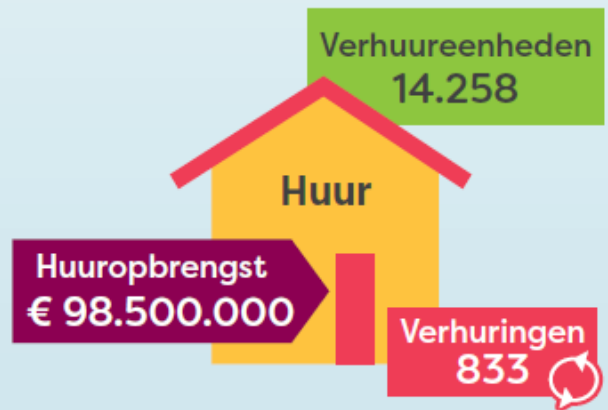
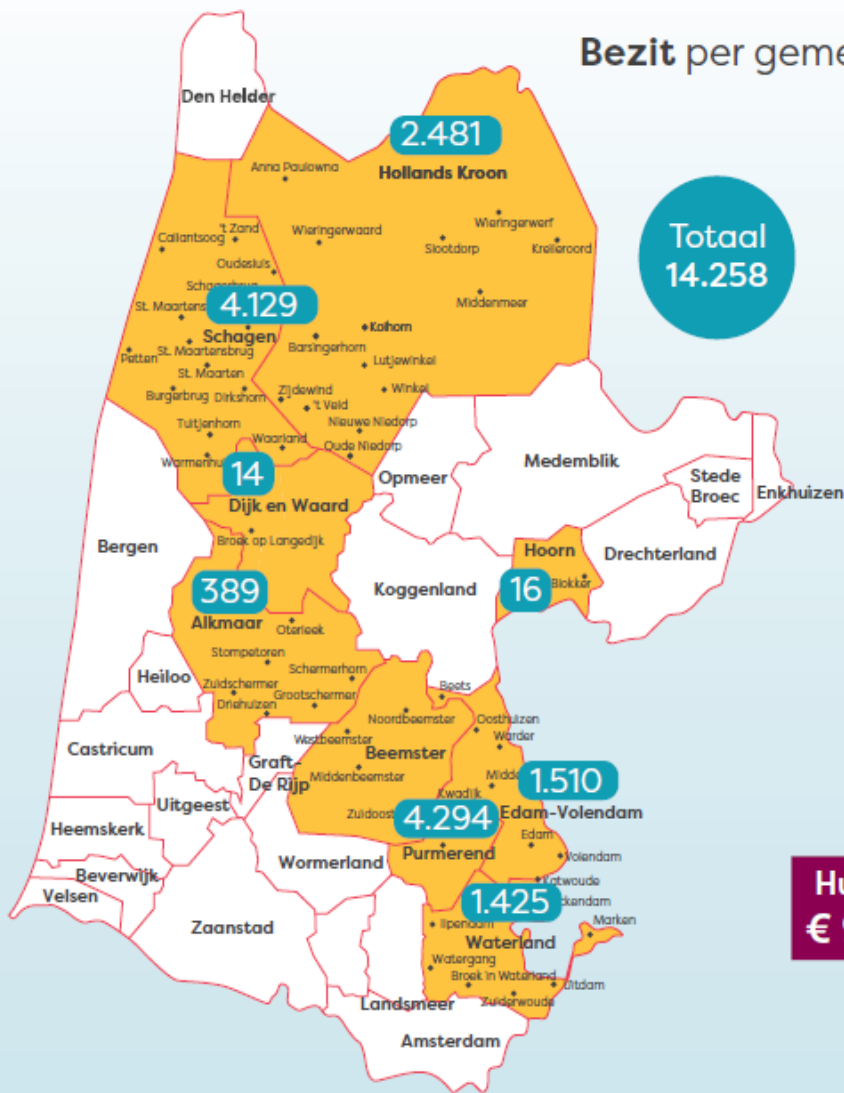
Boven
huurtoeslaggrens

> €879,66

129

Totaal
13.451

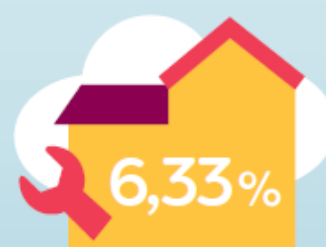
Bezit per gemeente



Onderhoudskosten per verhuureenheid per jaar



Aantal gehuisveste vergunninghouders



Mutatiegraad



Aantal reparatieverzoeken



2024 30 550 379 1.344 5.696 2.846 2.247 329 45 34 17

Energielabels verdeling

Wooncompagnie in het kort

“Samen zorgen wij voor **fijne buurten** met **voldoende woonaanbod** voor **mensen met weinig koopkracht.**”

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

Volkshuisvestelijke prestatievelden



Buurten waar je je thuis voelt



Woonmogelijkheden creëren



Aandacht voor mensen



Meer en andere woningen

Voorwaardelijke prestatievelden



Ronde, rollende organisatie



Duurzaam 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 2024 hebben gerealiseerd.

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



Betrouwbaar

We zijn open en eerlijk over wat mensen van ons kunnen en mogen verwachten. We nemen verantwoordelijkheid en durven beslissingen te nemen. Wij zeggen wat we doen en doen wat we zeggen.



Betrokken

We zijn oprecht geïnteresseerd. We weten wat er speelt en zo niet, dan leven we ons in. We betrekken de mensen die het aangaat bij onze beslissingen. Daarbij behandelen we anderen zoals ze behandeld willen worden.



Benaderbaar

We gaan in gesprek en werken graag samen. We luisteren voor we een mening hebben en zoeken actief naar andere geluiden en nieuwe initiatieven. We zorgen ervoor dat mensen makkelijke contact met ons kunnen maken.

Aedes benchmark

Voor het derde jaar op rij behoren wij tot de best scorende woningcorporaties. Samen met vijf andere corporaties haalden wij de hoogst mogelijke score: 4x een A! De Aedes Benchmark verschijnt jaarlijks en zorgt ervoor dat we woningcorporaties met elkaar kunnen vergelijken. Aan de benchmark deden 260 corporaties mee, meer dan een half miljoen huurders gaven hun mening.

Nationale prestatieafspraken (NPA) 2022 - 2024

Naast onze eigen voorgenomen prestaties, die later in het verslag worden verantwoord, hebben we te maken met de NPA. Deze zijn voortgevloeid uit het afschaffen van de verhuurderheffing en vervolgens hebben wij afspraken gemaakt met de gemeenten en de huurdersorganisaties in ons werkgebied. Met elkaar staan we voor grote uitdagingen. Prestatieafspraken zijn essentieel om gezamenlijk de uitdagingen aan te gaan.

Het bezit van Wooncompagnie omvat ongeveer 0,7% van de nationale voorraad. Voor ons zien de prestatieafspraken er als volgt uit:

Voor ons zien de prestatieafspraken er als volgt uit:

	Opgave vanuit NPA voor Wooncompagnie
Nieuwbouw	1.750 woningen tot 2030
Huurverlaging	3.500 huishoudens
Huurverhoging	De huurverhoging is maximaal de loonindex - 0,5%
Verduurzaming	Geen huurverhoging na isolatie. Wij intensiveren onze inspanningen op het gebied van de energietransitie.
Middenhuur	Komende jaren +/- 100 woningen realiseren
Flex-woningen	Komende jaren 100-200 flexwoningen
Betaalbare koopwoningen	Wij bieden jaarlijks 40-45 woningen via bestaand bezit aan via koopgarant. Daarnaast maken wij ons hard om ook in de nieuwbouw via verkoop onder voorwaarden betaalbare koopwoningen aan te bieden.

Nieuwbouw

We hebben in 2024 meer woningen opgeleverd dan begroot (227 resp. 199). Maar een aanzienlijk deel van projecten die we in 2024 tot uitvoer wilden brengen, is helaas nog niet gestart en dat geldt met name in het zuidelijk deel van ons werkgebied (zie ook hoofdstuk 'meer en andere woningen').

Tot nu toe is het uitstel en geen afstel. Over de middellange en lange termijn blijven we dan ook positief. Onze acquisitie inspanningen hebben geleid tot een omvangrijke nieuwbouwagenda voor de komende jaren. Voor de aankomende jaren staan er ruim 2.500 woningen begroot. En in Purmerend is een Kopgroep geformeerd, die op basis van een adviesrapport van de Woningmakers voortvarend aan de slag is gegaan om de nieuwbouw te versnellen én te vergroten.

Huurverlaging

Huurders met een laag inkomen die vóór 2 maart 2023 in de woning wonen en voor die woning in 2023 geen huurverlaging naar € 575,03 voor lage inkomens hebben gehad, konden dat tot eind 2024 alsnog bij ons aanvragen. In 2024 hebben 15 huurders alsnog een huurverlaging aangevraagd en gekregen.

Huurverhoging 2024

Begin 2024 heeft Wooncompagnie de streefhuren verlaagd. Hiermee hebben we ervoor gezorgd dat we in alle gemeenten voldoende passend aanbod hebben voor woningzoekenden met een bescheiden inkomen (onder de inkomensgrens voor huurtoeslag). De gemiddelde huuraanpassing per 1 juli 2024 was 4,6 procent, waarbij de afstand tot de streefhuur bepalend was. We hebben daarbij drie percentages gebruikt: 5,3 procent bij huurders met een huurprijs van meer dan 50 euro onder de streefhuur, 4,5 procent bij huurders die een huur betalen +/- 50 euro rondom de streefhuur en 3,7 procent bij huurders met een huurprijs van meer dan 50 euro boven de streefhuur. Volgens de afspraken uit de NPA hadden de huren met 5,8% verhoogd mogen worden en de totale huursom met 5,3%.

Verduurzaming

Wij brengen al sinds 2016 geen huurverhoging in rekening bij isolatiemaatregelen. Wel vragen wij een vergoeding als er zonnepanelen of warmtepompen worden aangebracht.

Onze woningen hebben gemiddeld een energielabel A. We hebben praktisch geen woningen meer met een slecht energielabel, waar geen plan voor ligt (renovatie dan wel sloop/nieuwbouw). Ons isolatieprogramma is dan ook zo goed als afgerond en we zijn volop aan de slag met het aardgasvrij maken en het plaatsen van zonnepanelen en warmtepompen.

Middenhuur

In het hoofdstuk 'meer en andere woningen' is te lezen dat we een beperkt aantal projecten in de planning hebben met (ook) middenhuurwoningen. En daar waar zich een mooie kans voordoet, aarzelen wij niet. We zijn dan ook blij dat in Purmerend gestart is met de bouw van 13 sociale huurwoningen en 6 middenhuurwoningen die wij turn key afnemen.

Flexwoningen

De woningnood is en blijft hoog. Daarom staan we ook open voor het verkennen van onorthodoxe oplossingen, zoals het toepassen van flexwoningen. De levensduurkosten van flexwoningen ten opzichte van permanente woningen zijn echter hoog, ten opzichte van een lagere sociale en ruimtelijke kwaliteit. Bij voorkeur kiezen we daarom ook voor een permanente oplossing voor een permanent probleem. Daarom hebben we in 2024 48 zogenaamde versnellingswoningen in Schagen (Warmenhuizen) opgeleverd en zijn we in 2024 gestart met de bouw van nog eens 62 woningen. Deze woningen worden in eerste instantie voor 20 jaar geplaatst, maar zijn van permanente kwaliteit, waardoor zij op termijn indien wenselijk kunnen blijven staan.

Ook hebben we in 2024 48 tijdelijke flexwoningen gerealiseerd in Hollands Kroon (Middenmeer), omdat hier geen locatie voor versnellingswoningen van permanente kwaliteit voorhanden was.

Sociale koop

Sociale koop zien wij als een belangrijk instrument voor het aanbieden van betaalbare woningen. In 2024 hebben we 63 woningen verkocht. Daarvan zijn er 34 woningen onder voorwaarden verkocht met Koopgarant. Door woningen met Koopgarant te verkopen, bieden we een koopproduct aan voor middeninkomens. Conform wetgeving hebben huurders van een sociale huurwoning uit de gemeente vanaf 1 juli 2024 daarbij voorrang. Als tweede trap bieden we voorrang aan kopers uit de gemeente die geen sociale huurwoning achterlaten. Daarmee hopen we de jongvolwassenen die nog steeds thuis wonen maar inmiddels niet meer sociaal mogen huren, ook een kans te bieden om in hun eigen gemeente zelfstandig te gaan wonen.

Wooncompagnie neemt een groot deel van de NPA over. Op het gebied van midden huurwoningen merken wij dat wij nog steeds niet ons aandeel volledig kunnen invullen. Mogelijk komt dit in de toekomst naar 2030. Wooncompagnie investeert wel verder in sociale koop om de groep middeninkomens te voorzien in hun woonbehoefte. Omdat we Koopgarant door de terugkoopplicht ‘on balance’ moeten waarden, zijn we eind 2024 gestart met de zoektocht naar een alternatief zonder deze beperking, zoals bijvoorbeeld Koopstart. Met Koopstart (of een soortgelijk product) hoeven we de woning niet terug te kopen maar komt wel bij doorverkoop de korting bij ons terug. Deze korting kunnen we vervolgens weer uitzetten ten gunste van een volgende koper. En daarmee vormt niet de woning maar de korting ons duurzame sociale koopsegment.

Nationale Prestatieafspraken 2025-2035

Zoals afgesproken bij de NPA-onderhandelingen in 2022, zijn de landelijke prestatieafspraken na twee jaar herijkt en op 11 december 2024 tijdens de Woontop ondertekend. De onderhandelingen startten in het voorjaar van 2024 en leidden tot de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035. De Woonbond heeft de nieuwe NPA niet medeondertekend. Daarmee is het een overeenkomst tussen het Kabinet, VNG en Aedes.

Wooncompagnie is kritisch over de nieuwe NPA. In de eerste plaats vinden wij het jammer dat er een akkoord ligt waar de Woonbond geen deelgenoot van is. Liever hadden wij gezien dat er een akkoord had gelegen waar ook de Woonbond zich in had kunnen vinden. Daarnaast is Wooncompagnie kritisch over het duurzaam prestatie model (DPM). Er is onvoldoende ruimte voor maatwerk en regionale verschillen bovendien blijft er een grote mismatch tussen de maatschappelijke opgaven en de financiële ruimte en dat wordt onvoldoende inzichtelijk gemaakt.

Prestatievelden

Buurten waar je je thuis voelt

We vullen deze opgave in door te werken aan buurten waar mensen zich thuis voelen, met herkenbare blokken binnen gevarieerde wijken en met actief buurtbeheer waar dat nodig is.

Buurten waar je je thuis voelt, beginnen met een basis die op de orde is:

1. Onze woningcomplexen zijn schoon, heel en veilig
2. Het sociaal beheer is goed georganiseerd
3. Bewoners waarderen de woonomgeving

Prestatie indicatoren

	Norm 2024	Realisatie 2024
1. Buurten zijn schoon, heel en veilig:		
• S/H/V (verdeling scores)	100% B of hoger	85%
2. Goed georganiseerd sociaal beheer:		
• Sociaal beheer (aantal zaken behandeld in 2024)	Monitoren	500+
• Sociaal beheer (opbouw zaken)	Monitoren	Zie verderop
• Juridische zaken (aantal)	Monitoren	35
• Gedragsaanwijzingen (aantal)	Monitoren	60
3. Rapportcijfer Thuisgevoel (KWH-meting)		
Monitoren		
4. Nieuwe bewoners introduceren:		
• Welkomstgesprekken	Tenminste 75%	54%
• Vervolgaandacht	Max. 5%	4%

1. Buurten zijn schoon, heel en veilig

Het periodiek schouwen van onze complexen is onderdeel van de standaardwerkzaamheden. De schouwingen worden uitgevoerd door de buurtbeheerders met behulp van een app waarin zogenaamde beeldmeetlatten zijn opgenomen. Die maken een objectieve score mogelijk van de aangetroffen kwaliteit op een groot aantal items, verdeeld over de thema's schoon, heel en veilig.

We zijn vier jaar geleden met deze aanpak gestart. Na een opbouwfase in vorige jaren, was nu het doel dat ons bezit in 2024 kritischer geschouwd zou worden. Het gaat ons er vooral om dat complexen periodiek bezocht worden en kritisch en realistisch beoordeeld worden. Buurtbeheerders kunnen zo monitoren of een complex meer of minder aandacht nodig heeft.

85%
Van het bezit

In 2024 is 85% van de complexen bezocht en beoordeeld. Bij de hoogbouw gaat het om 308 van de 381 complexen (81%), bij de laagbouw om 1.096 van de 1.277 (86%).

Doel is om de scores tenminste op niveau B te krijgen. Dat lukt ook nagenoeg. Toch zijn er een aantal opvallende constatering. De onderverdeling ziet er als volgt uit.

	Hoogbouw			Laagbouw		
	Schoon	Heel	Veilig	Schoon	Heel	Veilig
A	69%	72%	75%	48%	45%	51%
B	28%	24%	20%	43%	53%	22%
C	3%	4%	5%	9%	2%	27%

Eind 2023 hebben we op basis van de scores geconstateerd dat een kritischer blik qua schouwen noodzakelijk is. De scores waren dermate goed in vergelijking met andere corporaties. We hebben door middel van een opfrisbijeenkomst met alle buurtbeheerders de werkwijze en de beoordelingsmethodiek opnieuw besproken. Dat heeft ertoe geleid dat er kritischer beoordeeld en geschouwd is. En dat zien we terug in de scores. Overall concluderen we nog steeds dat ons bezit er op het punt van schoon, heel en veilig goed bij staat.

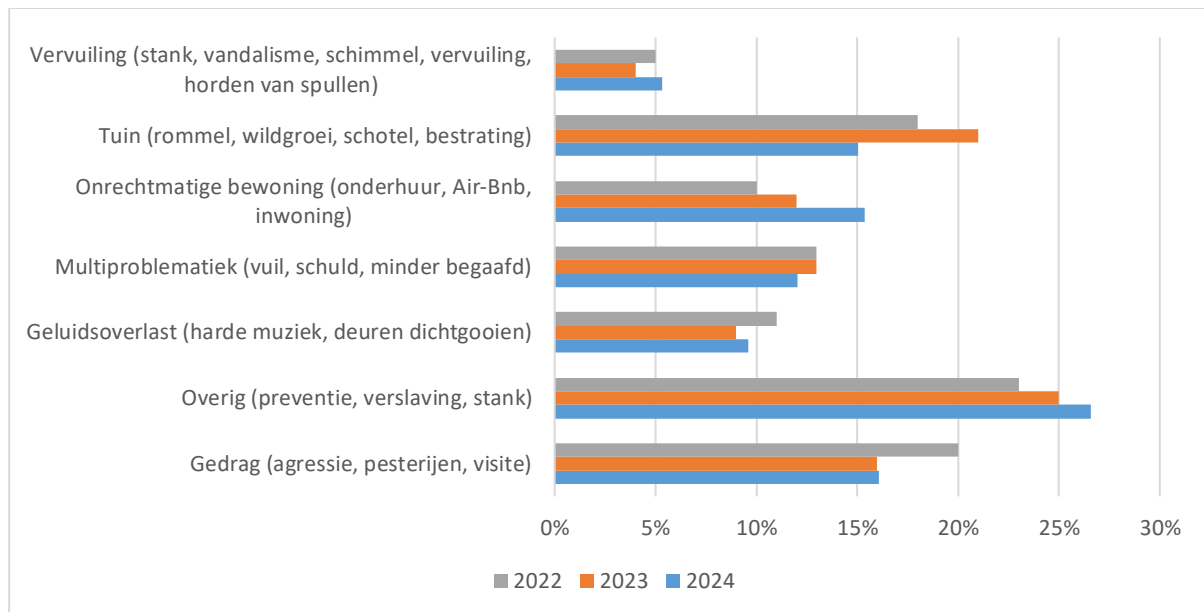
Het kritischer schouwen heeft er wel toe geleid dat er meer C-scores te zien zijn. Bijvoorbeeld bij de laagbouwwoningen bij “veilig” valt de hoge (27%) score op C op. Deze score wordt voornamelijk veroorzaakt door stegen en achterpaden waar niet of nauwelijks verlichting is. Daar is de kans op onveiligheid en een onveilig gevoel groter. Deze scores hebben ons doen besluiten nieuw beleid te maken op het gebied van steegverlichting. In de begroting voor 2025 is hiervoor budget opgenomen om dit aan te pakken.

Het schouwen wordt uitgevoerd met een app. Deze app bevat ook een meldfunctie. Als de buurtbeheerder een lage score noteert (het is ergens vuil, het tuinonderhoud laat te wensen over, er is iets kapot), dan wordt daarvan onmiddellijk melding gemaakt bij de betreffende schoonmaker/hovenier/vakman. In de praktijk zijn de meeste C-scores uit de tabel inmiddels ‘verholpen’ (en in deel twee van de praktijk weer opgevolgd door nieuwe noteringen). Daar waar dit niet snel op te lossen is, zoals de steegverlichting, wordt nieuw beleid gemaakt en budget vrijgemaakt.

De schouwen laten zien dat de gestapelde wooncomplexen op het punt van schoon, heel en veilig gewoon prima scores. Wooncompagnie heeft in verhouding weinig hoogbouw en wat we hebben is relatief jong. Bij de laagbouw, ofwel de rijwoningen, zien we relatief vaker B-scores. Die worden met name verklaard door zaken als een verloederde tuin of een vervallen schutting. Gebrekkige of zelfs afwezige aandacht voor de buitenruimte treffen we steeds vaker aan.

2. Goed georganiseerd sociaal beheer

Overzicht en verdeling sociaal beheercategorieën:



Bovenstaand een overzicht van de ontwikkeling van de diverse sociaal beheeronderdelen. Er vallen een aantal zaken op.

Onrechtmatige bewoning, hetgeen valt onder woonfraude, zien we jaar op jaar toenemen. Woonfraude is het moedwillig frauduleus gebruiken van een woning, bijvoorbeeld door onderhuur, leegstand of bedrijfsmatige activiteit. Deze toename is een zorgelijke ontwikkeling. Alle buurtteams hebben naar aanleiding van de interne beleidsuitwerking rondom dit onderwerp scherper gekeken naar signalen die op woonfraude duiden hetgeen ook heeft geresulteerd in de aanzet voor een nieuw beleid ten aanzien van woonfraude.

In het verslagjaar is in de gemeente Schagen voor het eerst gewerkt met het nieuwe woonfraudeconvenant met o.a. de gemeente en de politie. De samenwerking met partijen is positief. Gezamenlijk worden problemen per adres gesignaleerd, aangepakt en opgelost. Soms leidt dat tot ontruiming waardoor een woning weer aan een andere woningzoekende kan worden aangeboden, en soms past een bewoner de situatie aan zodat het weer netjes binnen de huurafspraken past.

In 2023 waren er relatief veel zaken omtrent tuinen. Het aantal gevallen omtrent tuinen lijkt meer onder controle in 2024. We letten daar scherper op. We hebben sinds enige tijd ook een tuingereedschap uitleenservice. Onze buurtbeheerders die veelvuldig in de wijk en straten aanwezig zijn gaan sneller in gesprek met de huurder omtrent deze zaken. Soms schakelen we ook welzijnsorganisaties in om de betreffende huurders een zetje in de rug te geven.

In sommige complexen zien we terugkerend moedwillige vervuiling en/of vandalisme. We kijken naar verschillende manieren om vervuiling en/of vandalisme tegen te gaan. Een mogelijkheid, in geval van vandalisme, is om camera's te plaatsen.

Hiervoor is het afgelopen jaar camerabeleid opgesteld en gaan we verder met de praktische uitvoering, zoals selectie van een leverancier, regels met betrekking tot uitlezen, bewaartermijnen en dergelijke. We hopen dat het plaatsen van een camera in voorkomende gevallen kan helpen vervuiling/vandalisme tegen te gaan.

Het gebruik van een geluidsmeter, welke we in 2023 hebben aangeschaft, helpt ons steeds meer om geluidswaarnemingen uit te voeren en objectief te laten beoordelen. Verschillen van inzicht tussen bewoners en ervaren geluidsoverlast ten opzichte van gemeten geluid helpen in langdurige/slepende kwesties over dit onderwerp.

Sinds 1 juli 2024 is de wetgeving met betrekking tot brandveiligheid aangescherpt. In de wooncomplexen gelden nu strengere regels voor brandveiligheid. Een flinke uitdaging om de huurders in onze (senioren)wooncomplexen mee te krijgen om brandbare spullen te verwijderen. Vaak staan/hangen deze op de gangen bij de woningen, of in de algemene ruimten, om het gezellig te maken. Binnen Wooncompagnie hebben we de randen van de wet verkend en bekeken welke mogelijkheden er wél zijn om aan de nieuwe wetgeving te voldoen en tegelijkertijd bewoners mogelijkheden te geven om het tóch gezellig te maken en houden als zij dit wensen. Onze buurtbeheerders doen hun best om bewoners te motiveren om brandbare spullen te verwijderen. In ruil komen wij bewoners tegemoet met het beschikbaar stellen van een budget, om geschikte en gezellige brandveilige decoratie voor algemene ruimten, aan te schaffen.

Landelijk zien we ernstige incidenten, zoals beschietingen en explosies, die voorheen plaatsvonden in afgelegen (industrie)gebieden, verschuiven naar de woonwijken. Niet voor niets start het rijk begin 2025 de landelijke campagne ‘Ondermijning vreemd of verdacht’. In Purmerend zien we dit helaas ook en werden we, net als in 2023, het afgelopen jaar wederom opgeschrikt door explosieven bij onze woningen. Ook ernstige handelingen vanuit onze woningen, zoals drugshandel en prostitutie. Dit leidt tot veel onrust in de buurt. Gelukkig is de samenwerking met de gemeente Purmerend, onder andere de afdeling Ondermijning en de veiligheidsinstanties goed. De snelle toename van het aantal van deze ingrijpende incidenten is zorgwekkend. We zien dit niet alleen in de gemeente Purmerend, maar in andere gemeenten in ons werkgebied. De betrokken collega’s uit onze Buurtteams zorgen voor een professionele reactie, maar blijven er vanzelfsprekend niet koud onder.

In 2024 zijn we gestart met een organisatiebreed programma rond veiligheid. Aanleiding daarvoor is dat medewerkers in toenemende mate situaties ervaren waarin het gevoel van veiligheid onder druk staat. Het programma richt zich op het vergroten van de weerbaarheid van collega’s en het verbeteren van veiligheidsmaatregelen. Zo zijn aanlandlocaties beter beveiligd, zijn persoonlijke alarmknoppen beschikbaar gesteld, en is een systeem ingericht voor het melden en opvolgen van incidenten. Ook is er aandacht voor nazorg en opvang. In 2025 zetten we deze aanpak voort.

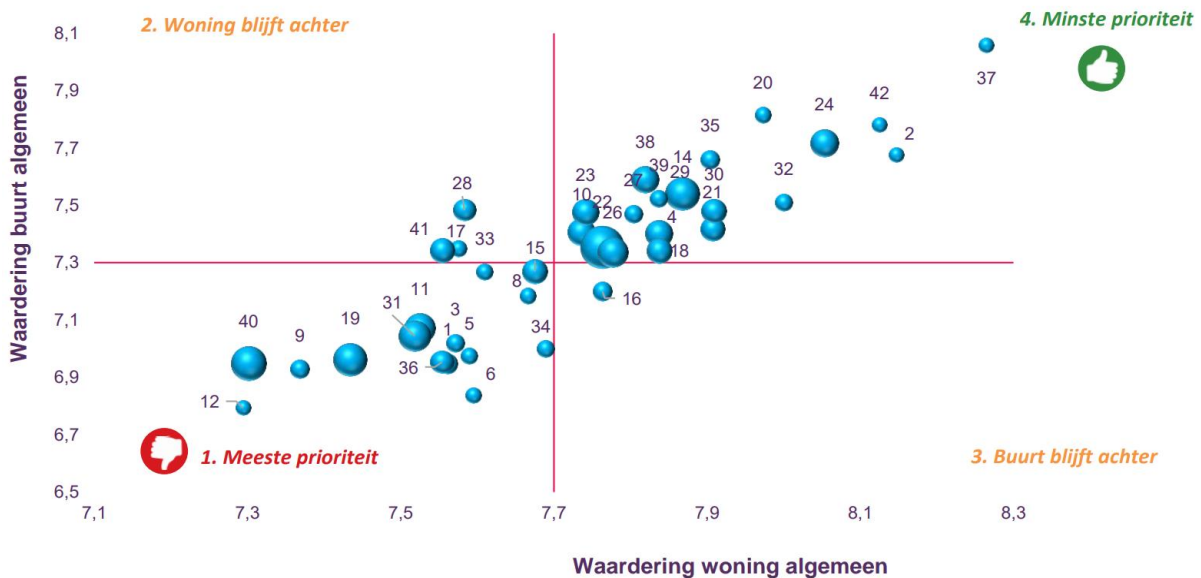
Daarnaast zien we in de wijk vaker bewoners die extra ondersteuning nodig hebben, bijvoorbeeld door psychische kwetsbaarheid of verward gedrag.

Dit hangt samen met landelijke ontwikkelingen in de zorg, waarbij zelfstandig wonen met ambulante begeleiding centraal staat. In de praktijk blijkt het niet altijd mogelijk om die begeleiding tijdig en adequaat te organiseren. Ook is de inzetbaarheid van politie in deze situaties beperkt, vanwege capaciteitsdruk. Deze ontwikkelingen vragen om nauwe samenwerking met zorgaanbieders, gemeenten en andere partners. Alleen samen kunnen we zorgen voor leefbare wijken waar mensen prettig en veilig kunnen wonen.

3. Thuisgevoel

In 2024 hebben we voor de 3^{de} keer (2018 en 2021) een woonbelevingsonderzoek laten uitvoeren. In dit onderzoek worden zowel de woning als de woonomgeving gescoord en beoordeeld.

Onderstaande matrix geeft een overall beeld van alle plaatsen.



De matrix toont de gemiddelden van de woning en de buurt in de 43 plaatsen. De plaatsen kunnen in vier groepen worden ingedeeld:

1. Plaatsen waar de woning en de buurt lager scoren. Deze plaatsen hebben wat ons betreft meer prioriteit bij eventuele verbeterplannen.
2. Plaatsen waar de woning lager scoort en de buurt hoger. Deze plaatsen spelen wellicht een rol bij het opstellen van het vastgoedbeleid.
3. Plaatsen waar de woning hoger scoort en de buurt lager. Deze plaatsen spelen wellicht een rol bij het opstellen van het leefbaarheidsbeleid.
4. Plaatsen waar de woning en de buurt hoger scoren. In deze plaatsen is er niet direct aanleiding voor actie.

Plaatsen

1. Broek in Waterland	23. Purmerend Purmer-Zuid
2. Callantsoog	24. Purmerend Weidevenne
3. Edam Molenbuurt	25. Purmerend Wheermolen
4. Edam Singelwijk	26. Schagen Centrum
5. IJpendam	27. Schagen Groeneweg
6. Marken	28. Schagen Hoep
7. Middenbeemster Groene Poort	29. Schagen Midden
8. Middenbeemster Leeghwater	30. Schagen Muggenburg
9. Middenbeemster Oude Kern	31. Schagen Waldervaart
10. Middenmeer	32. Schagerbrug
11. Monnickendam-Markgouw	33. Sloodorp
12. Monnickendam-Ooster Ee	34. Stompvoren
13. Monnickendam-Ringshemmen	35. T Zand
14. Nieuwe Niedorp	36. Tuitjenhorn
15. Oosthuizen	37. Volendam Broeckgouw
16. Oud Edam	38. Warmenhuizen
17. Petten	39. Wieringerwaard
18. Purmerend Centrum	40. Wieringerwerf
19. Purmerend Gors-Noord	41. Winkel
20. Purmerend Gors-Zuid	42. Zuidoostbeemster
21. Purmerend Oude stad	43. Overige wijken
22. Purmerend Purmer-Noord	

De grootte van de bollen geeft de omvang van het bezit in de plaats weer. Hoe groter de bol, hoe meer wooneenheden.

Wij hebben in 2018 besloten dit onderzoek uit te laten voeren omdat we meer inzicht wilden krijgen wat de woonbeleving onder onze huurders nu daadwerkelijk is. Wonen onze huurders prettig en fijn? En waardoor wordt dat veroorzaakt? Uiteraard hebben onze buurtteams een beeld en vermoeden hoe het in onze wijken en buurten gesteld is, maar dat weten we niet altijd helemaal zeker. Door het Woonbelevingsonderzoek te laten uitvoeren, krijgen wij een nog beter beeld hoe onze huurders het fijn en prettig wonen echt ervaren. Fijn en prettig wonen is voor ons een belangrijk speerpunt waar wij hard aan werken. Dit omdat wij geloven dat een fijne en prettige woonomgeving bijdraagt aan het “thuis voelen” in je woning en je wijk.

De afgelopen jaren hebben wij ons volop ingezet om ons bezit te verduurzamen. Isolerende maatregelen en zonnepanelen hebben we inmiddels bij veel woningen doorgevoerd en aangebracht. Dit zie je terug in de scores van de woonbeleving. Deze scores werden steeds hoger.

Het mooiste voorbeeld is een wijk in ons werkgebied waar voorheen heel veel problematiek was: overlast, criminaliteit en dergelijke. De uitkomsten van het woonbelevingsonderzoek in 2018 bevestigden dat beeld. Samen met onze ketenpartners, waaronder de gemeente, hebben we destijds een meerjaren verbeterplan gemaakt. In het woonbelevingsonderzoek van 2024 zie je nu de resultaten daarvan terugkomen. De betreffende wijk behoorde in de woonbelevingsonderzoeken van 2018 en 2021 bij de slechts scorende wijken en buurten. Na het onderzoek in 2024 zien we dat de wijk daar niet meer is terug te vinden, maar zelfs tot de beter scorende wijken behoort.

Het woonbelevingsonderzoek gebruiken wij intern om onze meerjarenonderhoudsbegroting te verfijnen, maar ook om wijk en gebiedsplannen op stellen. De uitkomsten van het woonbelevingsonderzoek worden intern besproken met gebiedsgerichte teams waar medewerkers vanuit de verhuur, wonen en zorg, leefbaarheid en de techniek samenwerken. Na het laatste woonbelevingsonderzoek gaan we nog verdere analyses maken om te bekijken of er meer verbanden te ontdekken zijn in bepaalde wijken en buurten. Huurachterstanden, mutatiegraad, wijksamenstelling, bijzondere doelgroepen en dergelijke.

Extern bespreken we de uitkomsten ook. Bijvoorbeeld met de gemeenten waar we werkzaam zijn. Openbaar groen en parkeerproblematiek zijn onderdeel van de woonbeleving. Zaken waar wij niet altijd invloed op hebben. Daarom nemen we deze verbeterpunten mee in onze overleggen met de gemeenten. Verder bespreken we de uitkomsten van het onderzoek ook met onze huurdersorganisaties en bewonerscommissies.

4. Nieuwe bewoners introduceren

We streven ernaar om met alle nieuwe bewoners een kennismakingsgesprek te voeren. Dat doen we na een maand of drie, wanneer de huurder enigszins is gesetteld. De buurtbeheerders voeren deze gesprekken. De bedoeling hiervan is om alle huurders te zien, zodat er op z'n minst wederzijds kennis wordt gemaakt als startpunt voor een vertrouwensband. De bewoner krijgt waar nodig tekst en uitleg over de woning, de buurt en Wooncompagnie. Tegelijk krijgen we bewoners met wie het minder goed gaat sneller in beeld.

54%
Van de verhuringen

Ons doel is om driekwart van de nieuwe huurders te spreken (realisatie 2023: 62%). Dit jaar hebben we 54% gerealiseerd (448 gesprekken op 833 verhuringen). De gesprekken zijn vrijwillig en dat leidt sowieso tot een zekere vertekening. Regelmatig spreken we nieuwe huurders die graag laten zien dat zij van hun nieuwe woning een paleisje maken. Moeilijker is het om op gesprek te komen bij huurders die contact liever mijden.

4%
Van de huurders

We registreren sinds vorig jaar bij hoeveel kennismakingen er aanleiding is om de huurder 'onder aandacht' te houden. Dat was bij ongeveer 4% (2023:5%) van de nieuwe huurders die we spraken het geval. Zo zijn er 17 vervolggesprekken gevoerd, waarbij indien nodig en wenselijk een buurtconsulent aansluit.

Overname 509 woningen van Rochdale in Purmerend

Vorig jaar is hard gewerkt aan de voorbereiding, gegevensdeling en overdracht in januari 2025 van de 509 woningen van Rochdale naar Wooncompagnie in relatie tot Buurten, zoals: bewoners-/overlastdossiers, bewonersbetrokkenheid, -projecten, contracten schoonmaak/tuinonderhoud, communicatie en dergelijke. Het Buurtteam Purmerend is goed voorbereid en daarnaast steviger bemand voor het sociaal beheer van de extra woningen per 1 januari 2025.

Gebiedsaanpak Purmer-Noord

De afgelopen jaren constateren de gemeente Purmerend, Wooncompagnie en maatschappelijke partners een groeiende problematiek omtrent leefbaarheid in de Purmer-Noord, meer precies: het gebied rond het Tilburyplein. Vorig jaar is in de prestatieafspraken afgesproken gezamenlijk een gebiedsaanpak op te stellen met als start een gebiedsanalyse onder aanvoering van de gemeente. Omdat een gezamenlijke analyse niet goed van de grond komt, hebben wij het afgelopen jaar een eigen schets van het gebied gemaakt met plannen ter verbetering van de leefbaarheid. Dit uitvoeringsplan bestaat uit onderdelen waar wij zelf invloed op hebben en stelt ons in staat om in ieder geval onze eigen plannen uit te voeren. Wij nemen de gemeente en onze andere partners in het gebied daarin mee, zodat zij kunnen aan- en inhaken. Onderdelen van ons uitvoeringsplan zijn: onderzoek en besluitvorming optoppen flats, woningen in een meer divers huur-/koopsegment aanbieden, intakegesprekken, vergroening en dergelijke.

Wijkaanpak Singelwijk (Edam)

Sinds 2021 werken de gemeente, Wooncompagnie en OpSpoor (school De Piramide) samen aan een aanpak in de Singelwijk. Er is veel inzet op de gebieden rondom opvoeding, jeugd, scholing, handhaving en leefbaarheid, maar ook de fysiek zichtbare kant, zoals aanpassingen in de openbare ruimte, in het groen en in het grijs. Afgelopen jaar opende de Buurtkamer Singelwijk haar deuren in de openbare basisschool De Piramide. Een heel mooi resultaat van de aanpak laat een uitkomst zien vanuit het KWH Woonbelevingsonderzoek dat wij afgelopen jaar uitvoerden: ten opzichte van de meting van 2021 is de Singelwijk verschoven van een buurt met de hoogste prioriteit naar een buurt met de minste prioriteit. Een resultaat om trots op te zijn en bewijs dat deze aanpak loont!

Buurtkamer Heel Europa (Purmerend)

Het afgelopen jaar is restaurant Brownies&Downies vertrokken uit de plint van Heel Europa.

Door elkaar op tijd op te zoeken en een goede samenwerking met de partners in de plint van Heel Europa (Prinsenstichting, Clup, Leviaan, Wooncompagnie en de gemeente) werd op tijd een fijne invulling gegeven aan de plek die Brownies&Downies achterliet: Buurtkamer Heel Europa. Een laagdrempelige, gastvrije ontmoetingsplek voor alle wijkbewoners. Verschillende maatschappelijke organisaties zetelen in Buurtkamer Heel Europa. Zo biedt Prinsenstichting dagbesteding en cliënten van Leviaan verzorgen onder andere de aankleding van de kamer. De feestelijke opening vond in het najaar plaats.

Buurten in actie

Voorbeelden van kleinere noemenswaardige activiteiten/acties

In Purmerend hebben we veel opruimacties gedaan en werken we samen met stichting Reakt bij het aantreffen van 'weesfietsen'. Reakt knapt deze fietswrakken op en verkoopt ze weer. Reakt is een organisatie die mensen vooruit helpt door samen te kijken waar talenten en mogelijkheden liggen, bijv. in het begeleiden naar werk.

In Monnickendam hebben we geëxperimenteerd met een andere manier van woningen verdelen bij de nieuwbouw aan de Bernardlaan. In plaats van de toewijzing vanaf papier te regelen, werden kandidaat-huurders tegelijkertijd uitgenodigd in een gezellige ontmoetingsruimte in de wijk met hapje en drankje. Ter plaatse konden zij op volgorde van rangnummer op de plattegrond hun appartement kiezen. Zo wist iedereen meteen wie hun flatgenoten en burens werden, was er genoeg om over te praten, om telefoonnummers uit te wisselen en een groepsapp op te starten.

De Veldwachter: wonen met een Z'tje

In oktober 2024 hebben 28 huishoudens hun intrek genomen in de Veldwachter, een nieuwbouwcomplex aan de rand van het centrum van Schagen. Zeven woningen zijn bewoond door jongeren met een aandoening in het autismespectrum. Voor hen was zelfstandig wonen niet vanzelfsprekend. Dankzij inzet van Stichting Wonen met een Z'tje, gemeente Schagen en Wooncompagnie is er gekozen voor een ontmoetingsruimte, ontwerpaanpassingen in het pand, een communicatieplatform app, buurtverbinders voor de eerste jaren en een toewijzingsproces om medebewoners te selecteren die bereid zijn meer dan gemiddeld naar elkaar om te kijken. De ontmoetingsruimte is inmiddels ingericht en feestelijk geopend met een veelbelovend enthousiasme. De komende jaren gaan zij met z'n allen zorgen voor een goed thuisgevoel voor iedereen.

Domein overstijgende samenwerking voor de Torenstraat in Middenmeer

Bij de nieuwbouw van de Torenstraat in Middenmeer komen wonen, zorg en welzijn bij elkaar. Daarom werken woningcorporatie, welzijnsorganisatie en zorgorganisatie samen met de gemeente aan een vorm van wonen die past bij de uitdagingen van de komende jaren. Er wordt hard gewerkt aan een woonconcept dat bevordert dat mensen vanuit positieve gezondheid bijdragen, zoveel mogelijk zelf blijven doen en thuis blijven wonen, en toch zorg op maat kunnen ontvangen als het nodig is. Dit proces loopt meerjarig door.

Sloop en nieuwbouw in onze wijken

Voor sommige nieuwbouwkansen worden verouderde woningen gesloopt. Soms wonen er nog mensen in die verouderde woningen. Een interne samenwerking van Buurtteam en Verhuisteam begeleidt mensen zo goed mogelijk naar een nieuwe plek door middel van een sociaal plan. In het werkgebied noord waren in 2024 vijf van deze sociale plannen aan de orde, met vele daaruit volgende verhuisbewegingen. In werkgebied zuid waren dat twee sociaal plannen.

Woonmogelijkheden creëren

We vullen dit prestatieveld in door meer woonmogelijkheden te creëren voor mensen die nu onvoldoende aan de bak komen, in het bijzonder voor mensen met een middeninkomen, jonge starters en senioren met een zorgvraag. Wooncompagnie wil woonmogelijkheden bieden aan mensen die op de competitieve woningmarkt te weinig kans hebben. De basisprestaties die we op dit punt leveren omvatten het volgende:

1. Omvang en samenstelling woningvoorraad sluiten aan bij ontwikkeling woningvraag
2. Er komen voldoende woningen vrij voor verhuur aan woningzoekenden
3. Er komen voldoende woningen beschikbaar voor doelgroepen

	Norm 2024	Realisatie 2024
• Goedkope woningen (actuele en streefhuur)	1.000	845
• Betaalbare woningen (actuele en streefhuur)	9.750	10.933
• Verhuringen (aantal)	1.000	833
• Verhouding regulier / urgent	70/30	79/21
• Woningruil (aantal)	40	24 (51 ruilers)
• Verkoop aantal (regulier en onder voorwaarden)	60-70	63
• Sociale koop uitstaand (aantal)	> 450	445
• Huurachterstand (bedrag en aantal)	Monitoren	€ 895.000 - 764
• Derving totale leegstand	Monitoren	1,25%
• Passend toewijzen	95%	98%
• Toewijzing naar inkomen (staatssteun)	85/15	96/4%

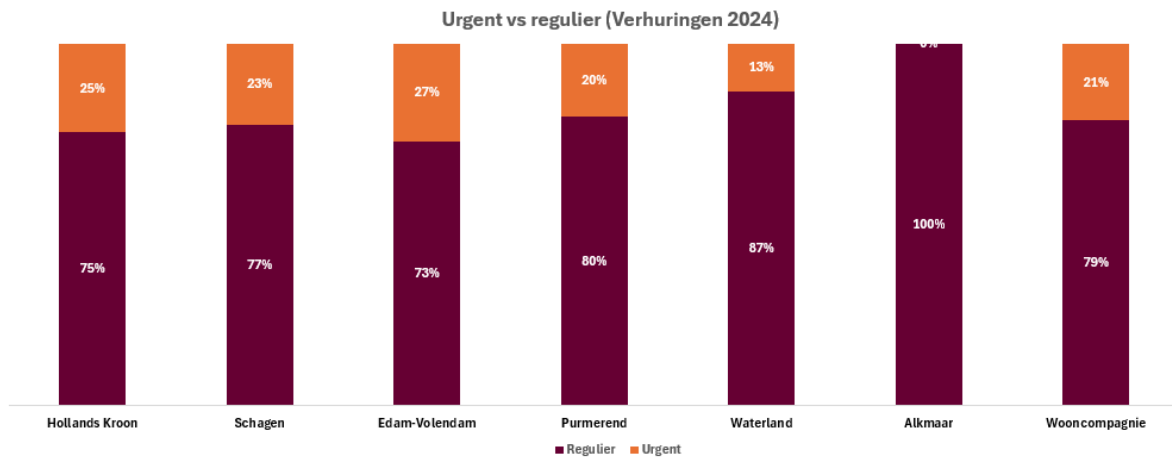
Aantal verhuringen

833

Verhuringen

Dit betreft het aantal reguliere verhuringen. De tijdelijke verhuur aan Oekraïners en de antikraak via Gapph zijn hierin niet meegenomen. Van de totale toewijzingen is ongeveer 21% toegewezen aan urgente en bijzondere doelgroepen. Ten opzichte van 2023 is het aantal verhuringen iets gestegen (779).

Verhouding regulier / urgent



Woningruil

Voor huurders met een verhuishwens is woningruil een goed middel om een beter passende woning te krijgen. Met het ruilen van elkaars woning zijn er in één klap twee huishoudens geholpen. Om woningruil te faciliteren maken wij gebruik van de website ruilmijnwoning.nl. Een platform dat huurders helpt bij het vinden van een andere huurwoning die beter bij hun past. Woningruil helpt mee aan het verminderen van de wachtlijsten en een betere doorstroom op de woningmarkt. Er hebben in totaal 24 woningruilen plaatsgevonden, waarmee 51 huurders een beter passende woning gevonden hebben.

Verkopen (regulier en onder voorwaarden) en verkoopvijver

63

Totale
verkopen

Een deel van onze woningvoorraad is gelabeld voor verkoop. Door de verkoop van woningen is het mogelijk om de woningvoorraad passend bij de woningbehoefte van deze tijd te houden. Er worden daarmee inkomsten gegenereerd om nieuwe woningen te realiseren die passen bij de woningbehoefte. Voor de woningen die worden verkocht geldt dat huurders van Wooncompagnie voorrang krijgen. Op die manier komt er weer een andere huurwoning beschikbaar voor een woningzoekende. In 2024 zijn de meeste woningen te koop aangeboden met Koopgarant. Op deze manier probeert Wooncompagnie ook woonmogelijkheden te bieden aan voor woningzoekenden met een middeninkomen.

In 2024 zijn in totaal 63 woningen verkocht, waarvan er 34 woningen met Koopgarant verkocht zijn. *Koopgarant* is een regeling die ervoor zorgt dat starters makkelijker hun eerste huis kunnen kopen. Van alle verkopen zijn er drie woningen gekocht door de huidige huurders. Door het toewijzen en de beperkte inkomensontwikkeling van onze huurders, zijn zij steeds minder in staat om de woningen te kopen.

In 2023 heeft Wooncompagnie besloten om lagere biedingen dan de taxatiewaarde te accepteren zodat er daadwerkelijk verkocht kon worden en Wooncompagnie geen onderdeel meer zal vormen van de VvE.

De losse parkeerplaats die in 2024 is verkocht had een opbrengst van € 10.000, wat een lagere prijs was dan de oorspronkelijke taxatiewaarde.

Huurachterstand en ontruiming

- 0,64% De totale huurachterstand van de huidige huurders bedroeg eind 2024 0,64% van de jaarlijks te ontvangen huur. Daarmee is de huurachterstand ten opzichte van 2023 (0,61%) gestegen.
Van de totale huursom
- 156 In 2024 zijn er 156 huishoudens met huurachterstand overgedragen aan het incassobureau. Dit is een iets lager aantal dan in 2023 (164).
Huishoudens
- 9 In 2024 hebben 9 huurders een aanzegging tot ontruiming ontvangen (7 in 2023). Daarmee ligt dit aantal iets hoger dan in 2023.
Aanzeggingen
- 6 Helaas zijn er zes woningen ontruimd in 2024. Met de oplopende inflatie en de hoge energieprijzen is het team van Huurbetaling extra alert op eventuele betalingsproblemen. Door vroegtijdig contact te zoeken met huurders met een betalingsachterstand werken zij proactief aan het oplossen van betalingsproblemen.
Ontruiming

In verhouding tot de landelijke gegevens zijn de betalingsproblemen bij bewoners van Wooncompagnie nog steeds beperkt. Toch is er wel reden tot zorg, omdat een groot deel van onze huurders een beperkt inkomen heeft en de gestegen kosten van het levensonderhoud aanzienlijke gevolgen heeft. Een groot deel van deze groep heeft geen financiële buffer. Bij financiële tegenvallers (bv. een nabetaling bij de eindafrekening van de energieleverancier) kunnen er problemen ontstaan die soms resulteren in het niet betalen van de huur.

Derving leegstand

- 1,25% Om te voorkomen dat woningen onnodig leeg staan binnen het verhuurproces, wordt geprobeerd om leegkomende woningen zo snel mogelijk te verhuren. Voor het verhuurproces bedraagt de huurderiving 0,33%. Ook andere processen kunnen tot huurderiving leiden, zoals planmatig onderhoud, verkoop en herstructureringsprojecten.
Van de jaarlijkse huuropbrengst
- De totale huurderiving voor 2024 bedraagt ongeveer € 1.259.000 dit is 1,25% van de jaarlijkse huuropbrengst (2023 € 839.000 / 0,83%). De stijging wordt vooral veroorzaakt door de toename van herstructureringsprojecten. In de tabel is het aandeel van de verschillende leegstandsredenen vermeld.

Leegstandsreden	2023	2024
Frictieleegstand	8%	4%
Mutatieonderhoud	52%	30%
Planmatig onderhoud	5%	3%
Projectleegstand (herstructurering)	21%	36%
Verkoop	8%	17%
Overig/Calamiteit	6%	10%

Passend toewijzen > 95%

98%

Passende
toewijzing

Passend toewijzen is een onderdeel van de Woningwet die ervoor zorgt dat mensen een woning huren die bij hun inkomen past. Dit moet voorkomen dat huishoudens een te dure woning krijgen toegewezen, waardoor ze in betalingsproblemen kunnen komen. Daarbij is er 5% ruimte om 'vrij' toe te wijzen.

Wooncompagnie gebruikt deze ruimte bij het toewijzen van zorgwoningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Ook bij de toewijzing van grote woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens kunnen grote gezinnen met een laag inkomen in aanmerking komen voor deze woningen. In de praktijk gebeurt dit vooral bij vergunninghouders met grote gezinnen of andere grote gezinnen die urgent zijn en daarom direct bemiddeld worden. Op jaarbasis voldoen wij aan de minimale eis van passend toewijzen.

Toewijzing naar inkomen

96%

Staatssteun-
regeling

Wooncompagnie moet ook voldoen aan de zogenaamde 'staatssteunregeling' waarbij woningcorporaties minimaal 92,5% van de vrijkomende sociale woningvoorraad (huurprijs tot € 879,66) moeten verhuren aan de sociale doelgroep. Hieronder vallen eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 52.671.

Corporaties mogen 7,5% afwijken en woningen vrij toewijzen. Dit percentage mag worden verhoogd naar maximaal 15%, wanneer hierover met de gemeente en huurdersorganisaties prestatieafspraken zijn gemaakt. In dat geval moet minimaal 85% van de woningen worden toegewezen aan de sociale doelgroep.

Wooncompagnie heeft deze afspraken met de kerngemeenten gemaakt en daarmee meer speelruimte gecreëerd voor woningzoekenden met een hoger inkomen tot €52.671. Wooncompagnie heeft in 2024 de bovengrens voor eenpersoons huishoudens gelijk getrokken met de bovengrens voor meerpersoonshuishoudens. Ondanks deze verruiming is 96% van de vrijgekomen woningen verhuurd aan de sociale doelgroep en is er geen gebruik gemaakt van de extra ruimte.

Toewijzing naar inkomen

Tabel: staatssteunregeling per gemeente

Gemeente	Percentage verhuurd binnen toewijzingsruimte	Percentage verhuurd buiten toewijzingsruimte
Alkmaar	96%	4%
Edam-Volendam	95%	5%
Hollands Kroon	100%	0%
Purmerend	94%	6%
Schagen	97%	3%
Waterland	95%	5%

Woonruimteverdeling

Wooncompagnie heeft woningbezit in drie woningmarktgebieden in Noord-Holland waardoor we deelnemen aan drie verschillende woonruimteverdeelsystemen. Via de website van het regionale woonruimteverdeelsysteem worden beschikbare woningen geadverteerd, waarna ingeschreven woningzoekenden digitaal kunnen reageren. Het systeem genereert een lijst met kandidaten waarbij de volgorde wordt bepaald op basis van inschrijftijd. Naast inschrijftijd kunnen ook voorrangregelingen van toepassing zijn. De belangrijkste kengetallen staan hieronder vermeld.

Tabel : Gemiddeld aantal reacties, gemiddelde zoekduur en slaagkans

	Reacties			Zoekduur in jaren			Slaagkans		
	2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022
Alkmaar	412	266	242	2,2	2,9	2,8	0,5%	0,3%	0,7%
Edam-Volendam	730	403	331	3,2	2,9	2,3	0,4%	0,6%	0,9%
Hollands kroon	189	218	209	3,5	3,6	3,1	3,6%	4,5%	5,1%
Purmerend	374	400	522	2,8	2,3	2,3	4,7%	3,5%	4,5%
Schagen	209	184	248	3,6	3,61	3,2	3,8%	4,5%	5,1%
Waterland	392	271	273	3,1	1,9	2,2	1,1%	0,9%	1,2%

Hieronder staat per regio de belangrijkste kenmerken over de regionale ‘woningmarkt’ in 2024. De gegevens zijn gebaseerd op alle deelnemende corporaties in het woonruimteverdeelsysteem en niet specifiek op de toegewezen woningen van Wooncompagnie.

Waterland

(Purmerend, Waterland en Edam-Volendam)

De regio Waterland is onderdeel van de Metropool Regio Amsterdam. In 2023 zijn de spelregels bij woonruimteverdeling aangepast. Naast inschrijftijd (wachtpunten) worden ook zoekpunten toegekend aan woningzoekenden die actief reageren op vrijkomende woningen. Daarnaast zijn er situatiepunten voor mensen die dringend een woning nodig hebben. De gemeenten toetsten of woningzoekenden aan de daarvoor gestelde criteria voldoen. De corporaties moeten op minimaal 50% van de geadverteerde woningen situatiepunten mee laten tellen bij de volgordebepaling.

Naast de mogelijkheid om extra punten te ‘verzamelen’ zijn er ook sancties als men bijvoorbeeld niet reageert op een aangeboden woning.

Binnen de spelregels moeten woningzoekenden minimaal vier keer per maand reageren om een zoekpunt te verzamelen. Een zoekpunt staat gelijk aan één jaar inschrijftijd. Het aanbod in Waterland en Edam-Volendam is beperkt omdat men passend moet zijn voor de woning (inkomen en gezinssamenstelling). Om toch zoekpunten te verzamelen om op termijn de kansen te vergroten zal men ook op andere woningen in andere plaatsen/gemeenten moeten reageren. Ook is het verstandig om ook ingeschreven te staan in WoningNet en te reageren op het daar geadverteerde bezit.

In de Woonmatch Waterland regio is het aantal ingeschreven woningzoekenden toegenomen met 9,9% tot 95.387 woningzoekenden: Edam-Volendam 4.545 (+11,9%), Purmerend 32.976 (+7,3%) en Waterland 5.729 (+6,1%). Het aantal actief woningzoekenden is met licht gedaald tot 13.228. Binnen de regiogemeenten was sprake van een toename van +14,2%: Edam-Volendam 611 (+6,4%), Purmerend 5641 (+12,7%) en Waterland 730 (+35,7,4%). Het aantal actief woningzoekenden woonachtig buiten de regio daalde met -0,2% tot 6.246.

In Edam-Volendam zijn 69 woningen verhuurd, waarbij er 32 woningen daadwerkelijk geadverteerd zijn. De overige 37 woningen (53,6%) zijn via directe bemiddeling toegewezen aan urgenten, vergunninghouders en woningzoekenden met een zorgindicatie.

In Purmerend zijn 573 woningen verhuurd waarbij er 498 zijn geadverteerd. 13,1% (75 woningen) zijn via directe bemiddeling toegewezen. In Waterland zijn 90 woningen verhuurd waarbij 79 via Woonmatch zijn geadverteerd. 15,9% (11 woningen) zijn via directe bemiddeling aan woningzoekenden toegewezen.

In Edam-Volendam is het gemiddeld aantal reacties op een geadverteerde woning fors gestegen tot 730 (430 in 2023). De gemiddelde zoekduur van de woningzoekenden die een woning geaccepteerd hebben daalde licht 3.6 jaar in 2023 naar 3.2 in 2024.

In Purmerend is het gemiddeld aantal reacties licht gestegen van 368 in 2023 naar 374 in 2024 (+1,6%). Het aanzienlijke aantal woningen met een huurprijs boven de 2^e aftoppingsgrens en in de geliberaliseerde huur drukt het gemiddeld aantal reacties doordat lagere inkomens niet kunnen reageren op deze woningen. In 2024 had 13.7% een huur boven de 2^e aftoppingsgrens en 3,1% een geliberaliseerde huur.

In Waterland waren er gemiddeld 392 reacties op een geadverteerde woning, wat aanzienlijk hoger is dan 2023 (272 +44,1%). De gemiddelde zoekduur van de woningzoekenden die een woning geaccepteerd hebben daalde in deze gemeente van 3,5 jaar in 2023 naar 3,1 in 2024.

Kop van Noord-Holland (Hollands Kroon en Schagen)

De druk op de woningmarkt is in de Kop hoog gebleven. In de totale regio (inclusief de gemeente Den Helder) is het aantal ingeschreven woningzoekenden toegenomen met 15,3% tot 56.808: Hollands Kroon 12.713 (+15,5%) en Schagen 11.353 (+14,9%). Het aantal actief woningzoekenden is met 5,4% toegenomen tot 12.047: Hollands Kroon 2.546 (+6,3%) en Schagen 2.282 (+9,1%).

In Hollands Kroon zijn 299 woningen verhuurd, waarbij er 235 woningen daadwerkelijk geadverteerd zijn. De overige 64 woningen (21,6%) zijn via directe bemiddeling toegewezen aan onder andere urgenten en vergunninghouders. In Schagen zijn er 291 verhuurd waarbij er 230 via Woonmatch zijn geadverteerd. 21% (61 woningen) is via directe bemiddeling toegewezen.

In Hollands Kroon waren er gemiddeld 189 reacties op een geadverteerde woning (218 in 2023). De gemiddelde zoekduur van de woningzoekenden die een woning geaccepteerd hebben daalde licht van 3,6 jaar in 2023 naar 3,5 in 2024.

In 2023 was er in Schagen een forse daling van het aantal reacties op een advertentie. In 2024 is dit weer toegenomen met 13,6% (184 in 2023 naar 209 in 2024). De zoekduur is gelijk gebleven op 3,6 jaar.

Regio Alkmaar

Met woningen in de voormalige gemeente Schermer heeft Wooncompagnie zeer beperkt bezit in de gemeente Alkmaar. Een verdere analyse is daarom niet opgenomen.

Aandacht voor mensen

We vullen dit prestatieveld in door meer aandacht te geven aan mensen die meer aandacht verdienen. Mensen met beperkte woonvaardigheden, maar ook de betrokkenen, actieve bewoners die zich inzetten voor hun burens en hun buurt.

Betrokken bewoners, die merken dat ze gesteund en serieus genomen worden - ook al is er voor hen minder te kiezen dan we zouden willen. Dat begint met ervoor te zorgen dat de volgende basisprestaties worden geborgd:

1. De dienstverlening wordt door bewoners gewaardeerd
2. Bewonersinitiatieven worden gestimuleerd en gefaciliteerd
3. Bewoners met zorg- en begeleidingsvragen worden snel en goed geholpen

Prestatie indicatoren

	Norm 2024	Realisatie 2024
Klanttevredenheid algemene dienstverlening	7,8	7,7
Klanttevredenheid nieuwe huurders	8,1/97%	8,2/97%
Klanttevredenheid vertrokken huurders	8,2/97%	8,2/96%
Klanttevredenheid reparatieverzoeken	8,2%/95%	8,6/99%
Aedes Benchmark huurdersoordeel	A/A/A	A/A/A
Net Promoter Score	10%	7%
Klanttevredenheid klantcontact	7,8/92%	7,9/92%

Dienstverlening wordt gewaardeerd

Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector meet maandelijks de tevredenheid van onze bewoners middels continumetingen. De uitkomsten zijn belangrijke input voor het analyseren en verbeteren van de klant- en onderhoudsprocessen, zodat klantvragen sneller en beter beantwoord kunnen worden en ‘faalvragen’ worden beperkt.



Het rapportcijfer is het gemiddelde van de volgende vier onderdelen:

8,2 Klant- tevredenheid	Nieuwe huurders	Vertrokken huurders
	• 8,2 (7,9)	• 8,2 (8,3)
	• 97% (96%)	• 96% (98%)
	Reparaties	Algemene waardering
	• 8,6 (8,3)	• 7,7 (7,5)
	• 99% (96%)	

Het onderdeel Onderhoud is opgesplitst in ‘regulier’ planmatig onderhoud en groot onderhoud. Planmatig onderhoud wordt middels een steekproef gemeten en groot onderhoud (keukenvervanging, badkamerrenovaties en grootschalige renovaties incl. energetische maatregelen) wordt onder alle bewoners uitgezet waar dit onderhoud is uitgevoerd. De waardering voor terugkerende reguliere onderhoudsprojecten zoals schilderwerk wordt gewaardeerd met een 7,4 en 87% tevredenheid. Groot onderhoud wordt gewaardeerd met een 8,1 met 96% tevredenheid.

AEDES Benchmark huurdersoordeel

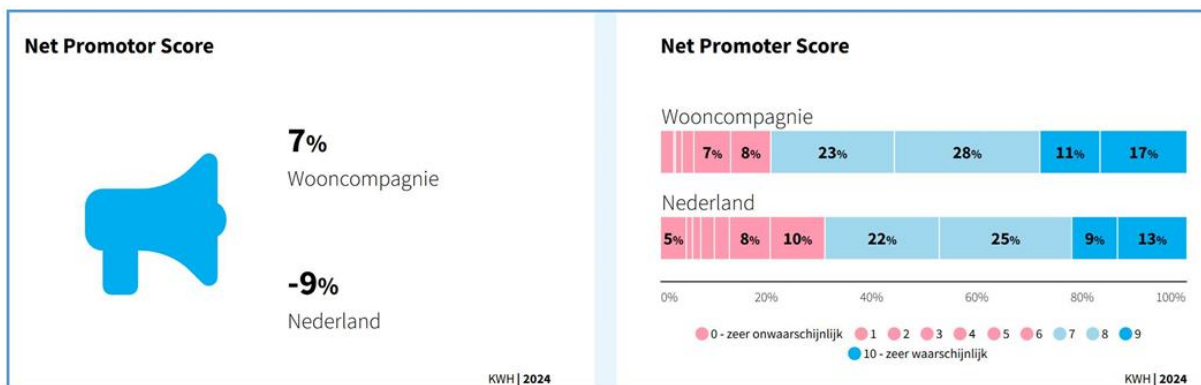
Voor 2024 was de ambitie voor het huurdersoordeel bij de Aedes Benchmark de A-score te continueren. De waardering van nieuwe en vertrokken huurders is iets afgenomen, maar door het hoge cijfer voor reparaties is de A opnieuw ruim behaald.



Net Promotor Score

Hierbij wordt aan bewoners de vraag gesteld: “Stel u voor dat u met vrienden of familie over Wooncompagnie praat. Zou u positieve dingen zeggen? U kunt antwoord geven op een schaal van 0 t/m 10, waarbij 0 zeer onwaarschijnlijk is en 10 is zeer waarschijnlijk.”

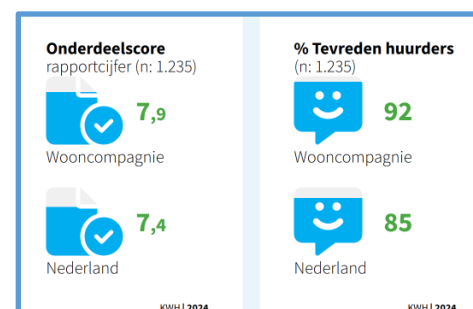
De NPS score van Wooncompagnie bedraagt over 2024 7%, terwijl dit landelijk -9% is. Daarmee is het aandeel promotors (scoren een 9-10) aanzienlijk hoger dan het aandeel criticasters (scoren een 0-6). In vergelijking met het landelijk gemiddelde, corporaties in de regio en corporaties met een vergelijkbare omvang tot 20.000 vhe's, is bij Wooncompagnie het aandeel promotors aanzienlijk hoger en het aandeel criticasters aanzienlijk lager.



Klanttevredenheid klantcontact

2024 is het tweede jaar dat de klantwaardering van het team Klantcontact op basis van continue metingen wordt gemeten.

De cijfers laten een mooie groei zien van een 7,6 met 90% tevredenheid in 2023 naar een 7,9 met 92% tevredenheid. Daarbij scoort de vriendelijkheid een 8,2/96%, meedenken een 7,8/90% en begrip een 7,9/90%.



Doorlooptijd afhandeling klantvragen

Sinds december 2023 is Customers van Embrace het nieuwe klantvolgsysteem van Wooncompagnie. In het eerste jaar is de focus vooral gericht op introductie en gewenning en zorgdragen dat er uniform gebruik gemaakt wordt van het systeem. In 2024 zijn in Customers 26.766 contactmomenten vastgelegd waarvan 23% een vervolcontactmoment was. Dit heeft geleid tot 1.244 taken voor medewerkers, waarvan 40,2% binnen drie dagen was opgepakt.

Geschillen en klachten

Klachten bieden kansen om onze processen en dienstverlening te verbeteren. Daarom noemen we het ook wel 'kansenmanagement'. Er mogen geen belemmeringen zijn om een klacht in te kunnen dienen. Wooncompagnie streeft ernaar om klachten snel en naar tevredenheid af te handelen en de relatie met de klager te herstellen.

In 2024 is het klachtenmanagement ondergebracht bij het team Klantcontact. Zij zijn het eerste aanspreekpunt voor bewoners. Bij contactmomenten met bewoners proberen zij te herkennen of een 'vraag' niet als klacht moet worden geregistreerd en behandeld zou moeten worden. Het team zorgt voor de registratie van klachten en ziet toe op een tijdige afhandeling van klachten.

In 2024 heeft Wooncompagnie 75 klachten ontvangen, waarvan er ultimo 2024 nog 6 in behandeling zijn. De meest voorkomende redenen voor de klachten zijn lekkage, vocht en waterschade (21), onderhoudsgebreken (16), schimmel in woning (8), oneens met beleid (7) en overlast (6).

Geschillen en klachten	
Zelf in behandeling genomen (60)	In overleg met klager afgehandeld (46) Geen reactie klager (2) Afgewezen (7) Loopt (5)
Door Huurcommissie	
• Verzoek huurverlaging i.v.m. onderhoudsgebreken (6)	Toegewezen (1) / afgewezen (4) / loopt (1)
• Bezwaar huurverhoging (1)	Afgewezen (1)
Door Bovenregionale Geschillencommissie (4)	
• Overlast door burens	Geen reactie klager
• Geen gebruik houtkachel	Afgewezen
• Aanpak buurtteam	Afgewezen
• Kosten na verhuizing	In onderling overleg afgehandeld

Meer en andere woningen

Deze opgave vullen we door veel meer nieuwe woningen te bouwen en bestaande woningen verstandig te verbeteren, zodat er sneller een veel ruimer en meer gevarieerd woonaanbod ontstaat. Woningen bouwen, onderhouden en verbeteren is dagelijks werk voor een woningcorporatie. De bijbehorende basisprestaties omschrijven we als volgt:

1. De kwaliteit en uitrusting van onze woningen zijn op orde
2. De woningvoorraad verandert snel genoeg
3. Onze woningen zijn energiezuinig en duurzaam

Prestatie indicatoren

	Norm 2024	Realisatie 2024
Realisatie-index voorraadstrategie	30%	15%
Ervaren woonkwaliteit (KWH)	7,3	7,5
Nieuwbouw oplevering	199	227
Nieuwbouw realisatiebesluit	379	235
Sloop	-	53
Onderhoudskosten per eenheid	2.400	2.610
Klanttevredenheid onderhoud	8,0/95%	7,4/87%
Klanttevredenheid groot onderhoud	8,0/95%	8,1/96%
Energielabelwaarde NTA8800 (EP2)	<160 kWh/m2	145,27
Keukens aardgasvrij	500	477
Woningen met zonnepanelen	1.000	1020
Bestaande woningen hybride warmte	300	812
Bestaande woningen aardgasvrij	400	75

Sinds het besluit in onze koers om vol in te zetten op meer en andere woningen hebben we hard gewerkt aan het (verder) op gang brengen van de “nieuwbouwtrein”. Deze begint nu echt op stoom te komen. Voor het eerst is onze acquisitiepijplijn dit jaar voor meer dan 100% gevuld met concrete projecten. Vrijwel alle woningen die voor dit jaar gepland stonden zijn ook daadwerkelijk opgeleverd.

Daarnaast gingen er een heel aantal eerste palen de grond in. We zijn er echter nog niet. In verschillende projecten wisten we tot versnelling te komen van zowel het ontwikkel- als het bouwproces. We zijn hierbij wel afhankelijk van de samenwerking met o.a. gemeenten en bouwpartners om tot deze versnelling te komen. Hier investeren we veel tijd in, maar dit leidt niet altijd tot de gewenste resultaten. Zoals ook in voorgaande jaren blijkt het door allerlei oorzaken (zoals capaciteitstekort bij gemeenten, stikstof, netcongestie, stijgende bouwprijzen, bezwaarprocedures etc.) soms ook lastig om projecten uit de pijplijn snel tot realisatie te brengen. Verschillende projecten hebben vertraging opgelopen, waardoor onze “boeggolf” met nieuwbouwprojecten nog verder stijgt. Ook volgend jaar zullen we dan ook weer veel werk verzetten om zoveel mogelijk projecten tot realisatie te brengen.

Nieuwbouw oplevering

Resultaat	
Doelstelling MJB 2024	199
Vervallen/toegevoegd	44
Doorgeschoven	16
Opleveringen 2024	227
<i>Realisatie</i>	114%

Gemeente	Nieuwbouwcomplex	2023	MJB 2024	Vervallen / toegevoegd	Opgeleverd in 2024	Prognose oplevering na 2024
Hollands Kroon	NB-51 Sportlaan Wieringerwaard		16		16	
	NB-70 Bosstraat Winkel		9		9	
	NB-85 Hoornseweg Middenmeer	48		48	48	
Purmerend	Slaperdijk Purmerend		2			2
Schagen	IN-33 Woningssplitsing	2		2	2	
	NB-59 De Veldwachter		28		28	
	NB-60 Piet Ottstraat		44		44	
	NB-61 Melchiorhof Oudsluis		12		12	
	NB-69 Zwanenbloem Schagerbrug		14			14
	NB-75 De Skoffel De Skrepel Warmenhuizen		48		48	
	Noorderlicht Tuitjehorn (2024)		10	-10		
Waterland	Moordsteeg			4	4	
	NB-53 Bernhardlaan Monnickendam		16		16	
Eindtotaal			199	44	227	16

Volgens begroting zouden we dit jaar 199 woningen opleveren. Aan het begin van het jaar was al duidelijk dat de 10 extra woningen in Noorderlicht niet door zouden gaan (deze heeft de ontwikkelaar zelf gehouden). Daarentegen is inmiddels wel met de bouw van de tweede fase van 62 beneden- bovenwoningen in dit project gestart, die volgend jaar zullen worden opgeleverd. Ook zijn 4 extra woningen in het project Moordsteeg in Monnickendam dit jaar opgeleverd, die niet op de begroting voor dit jaar stonden. De bouw van 14 woningen aan de Zwanenbloem te Schagerbrug is bijna gereed, maar de oplevering schuift over de jaarwisseling heen. Alle overige projecten zijn netjes volgens planning opgeleverd. Ook zijn 2 projecten die gepland stonden voor oplevering in 2023 in het jaar 2024 opgeleverd (pilot woningsplitsing en Hoornseweg in Middenmeer). Hierdoor komt het totaal aan opleveringen op 227 woningen, wat tot een realisatie van 114% leidt.

Realisatiebesluiten

Resultaat	
Maximale doelstelling MJB 2024	761
Prognose begin 2024	379
Toegevoegd/vervallen	136
Doorgeschoven	662
Genomen realisatiebesluiten 2024	235
<i>Realisatie</i>	62%

Gemeente	Nieuwbouwcomplex	2023	MJB 2024	Vervallen / toegevoegd	Besluit genomen in 2024	Prognose besluit na 2024
Alkmaar	NB-93 Hornplein, Schermhorn			21		21
Edam-Volendam	NB-63 Noorderstraat, Edam		28		28	
	NB-68 Paulus Pietersstraat Edam – eerste deel		80			80
Hollands Kroon	Dahliapark Winkel EGW		12			12
	Dahliapark Winkel MGW		42		42	
	NB-56 Trambaan Paludanusweg Wieringerwaard		12			12
	NB-64 Lelypark Wieringerwerf	58		58	58	
	NB-74 Torenstraat Middenmeer		109			109
	NB-74 Sternhof Wieringerwerf		10	-1		9
	NB-78 Terdiekerweg Nieuwe Niedorp		8		8	
	't Veld fase 2		32	-8	24	
	't Veld fase 3		30	8		38
Purmerend	NB-36 Jaagweg Verzetsslaan Purmerend		95			95
	NB-46 Aletta Jacobslaan Purmerend		51			51
	NB-79 Torenmolen Purmerend		35			35
	NB-83 Middenbeemster trapveld		19	13		32
	Slaperdijk Purmerend		2			2
Schagen	Muggenburg fase 1 Schagen			50		50

Gemeente	Nieuwbouwcomplex	2023	MJB 2024	Vervallen / toegevoegd	Besluit ge- nomen in 2024	Prognose besluit na 2024
Schagen	NB-52 Bernadette-plant- soen Waarland		14	6		20
	NB-55 Burg. Siemersstraat Schagerbrug		18			18
	NB-62 Sint Maartensweg Sint Maartensbrug		21	5		26
	NB-69 Zwanenbloem Scha- gerbrug		14	-14		
	NB-89 Noorderlicht Tuit- jenhorn fase 2		60	2	62	
	Sintmareveld, Sint Maar- ten				13	13
	Eilandweg Broek in Water- land			11		
Waterland	IN-40 Cornelis Dirkszoon- laan Monnickendam		18	-18		
	Pierebaan Monnickendam		19			19
	Walandweg Marken		15	1		16
	Westerstraat Marken		6			6
	Eindtotaal			761	136	235

In de begroting van 2024 waren in totaal 761 woningen opgenomen waarvoor een realisatiebesluit zou kunnen worden genomen. Begin 2024 is een inschatting gemaakt van de haalbaarheid van deze besluiten en zijn de projecten ingedeeld in groen (haalbaar), oranje (mogelijk haalbaar) en rood (niet haalbaar). Op basis van groen en 50% oranje is de prognose (en doelstelling) toen op 379 woningen gezet.

Zoals ieder jaar hebben helaas ook dit jaar diverse projecten onvoorziene vertraging opgelopen. Van de woningen waarvoor een realisatiebesluit begin 2024 nog haalbaar leek, is slechts 40% ook daadwerkelijk genomen, Noorderstraat (28), Terdiekerweg (8) en Noorderlicht (62). Dit wordt met name veroorzaakt door het project Aletta Jacobslaan (51 woningen), Torenmolen (35) Burgemeester Siemersstraat (18) en Sint Maartensweg (26). Deze projecten zijn door diverse redenen vertraagd, maar er is wel voortgang op geboekt. Zo is het laatstgenoemde project al geagendeerd voor realisatiebesluit in januari 2025. Voor de “misschien mogelijk” projecten zijn daarbij nog 2 realisatiebesluiten genomen, Dahliapark (42) en 't Veld fase 2 (24). Van de totale projectlijst is slechts één project echt afgevallen, omdat optoppen op deze plek niet haalbaar bleek (18). Voor het project Zwanenbloem (14) was in 2023 al een realisatiebesluit genomen. Verder zijn voor twee projecten een besluit genomen die niet op de begroting voor dit jaar stonden, Sintmareveld (13) en Lelypark (58), welke doorgeschoven was uit 2023. In totaal is voor 235 woningen een realisatiebesluit genomen. Alle overige projecten (662 woningen in totaal) zijn nog onderhanden en schuiven dus door naar 2025 en daarna, wat onze projecten “boeggolf” dus nog verder opstuwt.

Sloop

53
eenheden

Er zijn in 2024 20 woningen aan de Chrysantenstraat en Hyacithenstraat, 13 woningen aan de Jan van Egmondstraat en 20 woningen aan de Noorderstraat gesloopt.

Onderhoudskosten per eenheid

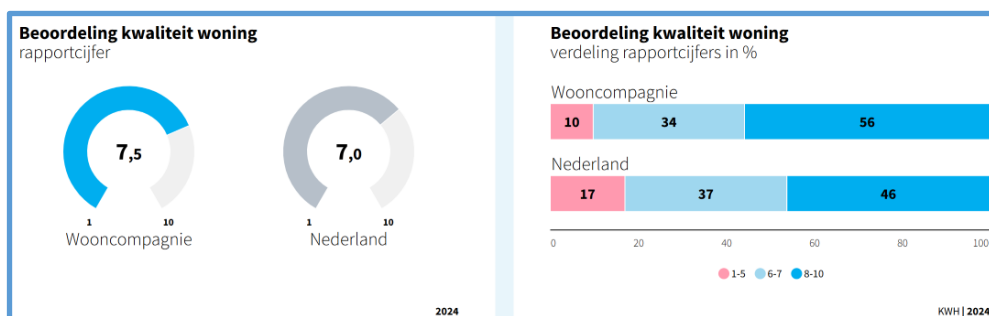
€2.610
per eenheid

De realisatie voor de onderhoudskosten komt uit op € 37 miljoen euro. Uitgaande van 14.258 woningen is dat gemiddeld € 2.610 per woning. Wij zien een stijging in dagelijks onderhoud. Niet alleen in meer mutaties of reparaties maar ze zijn ook duurder. Voor mutaties geldt dat de kosten ook toenemen door uitgesteld planmatig onderhoud zoals badkamer vervangingen en duurzaamheidsingrepen bij mutatie. Tot slot is het programma planmatig onderhoud zwaarder dan voorgaand jaar en is per jaar anders.

Ervaren woningkwaliteit

7,5

KWH stelt binnen een aantal onderzoeken de vraag hoe bewoners de kwaliteit van de woning ervaren. Dit kan op wijk- en kernniveau gerapporteerd worden. In 2024 hebben 317 huurders hun mening gegeven. Voor het totale bezit bedraagt is het rapportcijfer 7,5 met 90% tevredenheid (2023 7,3 / 87%). Landelijk is de ervaren woningkwaliteit gelijk gebleven aan 2023 en bedraagt dit 7,0 met 83% tevredenheid.



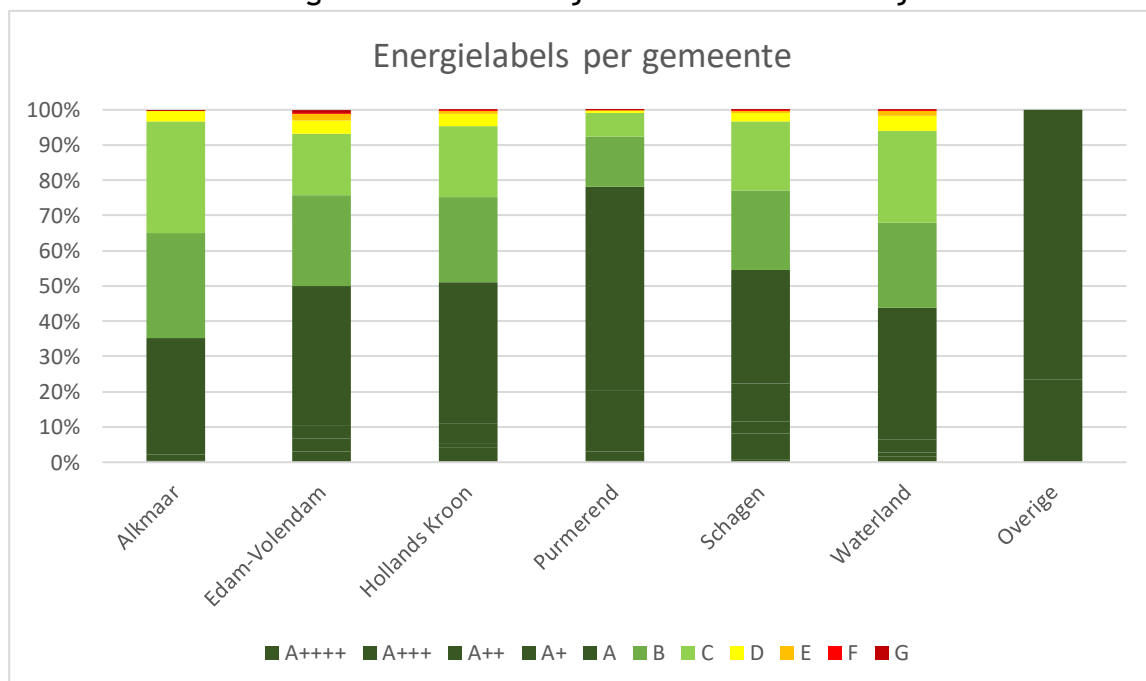
Verduurzaming

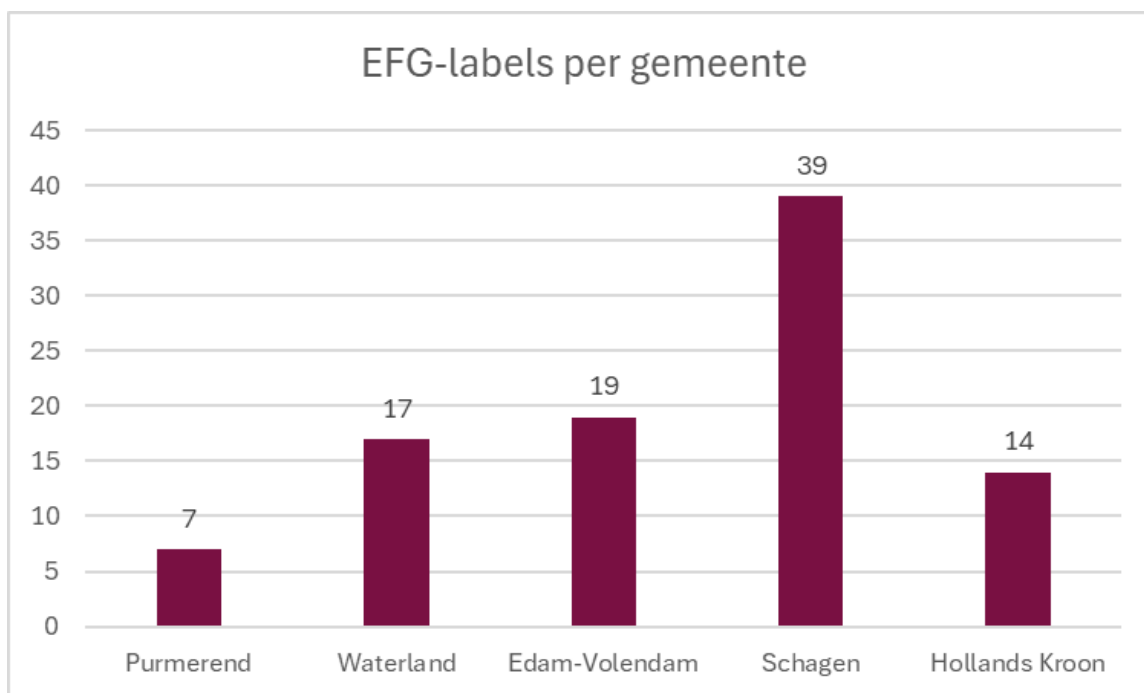
Het isoleren van woningen deden we niet meer planmatig, maar alleen bij woningen die eerder niet hebben meegedaan. Meestal omdat de bewoner toen niet mee wilde doen. Dit gebeurt nu bij mutatie of op het moment dat we komen voor een warmtepomp. Het plaatsen van warmtepompen heeft vorig jaar haar piek bereikt, met zo'n 900 nieuwe installaties, zowel hybride als all-electric. De belangrijkste installateur voor ons heeft 737 bomen geplant in Nederland en Mexico, één voor elke warmtepomp die zij geplaatst hebben. Een warmtepomp combineren we altijd met zonnepanelen. Hierdoor hebben we in één jaar meer dan 1.000 woningen voorzien van zonnepanelen.



Het aardgasvrij maken van de keukens, los van de woningen die een all-electric warmtepomp kregen, heeft haar prognose gehaald. Bij mutatie of keukenvervanging zijn op deze manier 477 woningen aangepast. Een mooie stap naar volledig aardgasvrij en wel zo veilig. Over de CO₂-uitstoot rapporteren we in het ESG-jaarverslag.

Dit heeft geleid tot een verbetering van onze energielabels. Hieronder een overzicht van onze labels per gemeente, met daaronder de aantallen slechte labels per gemeente. Deze woningen moeten uiterlijk in 2028 verbeterd zijn.





Peildatum: 31-12-2024

De plannen om woningen aan te sluiten op nieuwe of bestaande warmtenetten zijn steeds verder onder druk komen te staan. Zo zijn de plannen voor Oosthuizen Noord en Monnickendam Markgouw van tafel. Dit zit in een combinatie van hoge aansluitkosten met een bijbehorend hoog vastrecht en technische uitdagingen in het aansluiten van bestaande woningen.

We hebben vorig jaar ons duurzaamheidsbeleid een update gegeven, waardoor de komende tijd de nadruk meer komt te liggen op biobased bouwen en klimaatadaptatie.

Procesoptimalisatie

Vastgoedsturing

Het proces Vastgoedsturing is een jaarcyclus gebaseerd op de beleidsachtbaan. Hierin worden een aantal hoofdprocessen als beleidsontwikkeling, portefeuillemanagement, assetmanagement en uitvoering met elkaar in verband gebracht. Deze verbanden bleken in de praktijk niet altijd inzichtelijk. Hierdoor was het ook niet altijd even duidelijk wie wat wanneer moet doen.

In 2024 is het gehele vastgoedsturingproces in kaart gebracht. Wat zijn nu de hoofdprocessen en waar liggen de verbanden. Tevens zijn de rollen van iedereen in kaart gebracht. Inmiddels heeft dit meer duidelijkheid gegeven in de samenwerking. In 2025 ontwikkelen we dit proces verder.

Toezicht

Eind 2023 is door de SHO de zorg geuit dat bewoners het idee hebben dat er te weinig toezicht wordt gehouden op het uitgevoerde onderhoud.

Deze signalen kwamen ook uit het klantenpanel dat kort daarna is geweest. Voldoende aanleiding om intern aan de slag te gaan deze signalen op te pakken.

De centrale vragen die we wilde beantwoorden waren:

- Hoe zorgen we dat we meer zichtbaar zijn bij de bewoners tijdens het toezicht houden?
- Kunnen we meer of anders toezicht gaan houden op bepaalde projecten?
- Onderzoek op de opmerkingen van de voorbeelden die de SHO geeft. Wat zien/vinden we zelf?

Hieruit hebben we als doel gesteld dat de bewoner het vertrouwen moet hebben dat we voldoende toezicht houden op het onderhoud én dat de bewoner daarvan goed op de hoogte is. Dit traject heeft geleid tot een aantal concrete acties op het gebied van communicatie. Het accent ligt daarbij op meer proactieve communicatie vanuit Wooncompagnie zelf, naast de communicatie die leveranciers direct hebben met bewoners. Dat geldt voor de voorbereiding, uitvoering en afhandeling van werkzaamheden. Een aantal van deze acties hebben we direct tot uitvoering gebracht. Zo sturen we duidelijkere aankondigingsbrieven, maken we kenbaar dat we langs zijn geweest voor controles op het werk en benoemen we duidelijk dat werkzaamheden zijn afgerond. Ook maken wij helder wat wij doen en wat bewoners zelf moeten en kunnen doen.

Proces jaarbegroting planmatig onderhoud

Tijdens de uitvoering van de jaarbegroting planmatig onderhoud zijn er te grote verschillen tussen wat is begroot en feitelijk wordt uitgevoerd. Er vallen werken af en er komen onverwacht werken bij. Per saldo leidt het op het totaal niet tot extreme over- of onderschrijdingen. In het kader van risicobeheersing is deze situatie echter niet gewenst. In 2024 hebben we het proces van de totstandkoming van de jaarbegroting tegen het licht gehouden.

In de 1^e fase hebben we vooral het accent gelegd op de processen binnen Woningen in relatie tot het proces van de realisatie van de algehele begroting van Wooncompagnie. Vastgoedinformatie, Beheer & Onderhoud en Assetmanagement hebben dit samen gestroomlijnd zodat hetgeen uit de meerjaren-onderhoudsbegroting goed wordt gescreend voordat het in de jaarbegroting komt. De eerste resultaten zijn veelbelovend. Er is de nodige ‘vervuiling’ uitgehaald.

Voor de 2^e fase was de doelstelling om betere aansluiting te krijgen met andere teams die wensen hebben voor de jaarbegroting: Buurteams, Dagelijks Onderhoud en Verhuizingen. Dit sluit goed aan op de wens vanuit de organisatie om meer gebiedsgericht en integraal samen te werken. Deze teams staan dicht bij onze bewoners: het is dus van groot belang dat zij ‘mede-eigenaar’ worden van dit proces. Voor dit traject zijn de eerste stappen gezet en dit zal in 2025 verder vorm krijgen.

Verzorgd huren

In het kader van verzorgd huren, leverden we dit jaar twee bijzondere nieuwbouwprojecten op.



De Veldwachter in Schagen is een woon-gemeenschap van in totaal 28 huishoudens, waar betrokken-



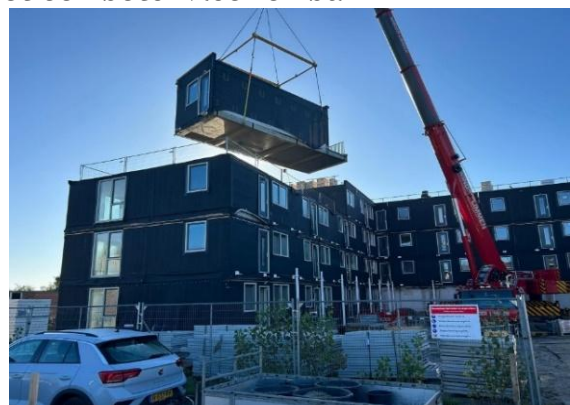
heid centraal staat. Voor mensen van jong tot ouder, alleen of samen. Of mensen met behoefte aan wat ondersteuning van de burens, zoals een aantal jong volwassenen met autisme. Deze mix van bewoners zorgt ervoor dat iedereen zich straks thuis voelt in De Veldwachter. De Veldwachter beschikt over een gemeenschappelijke ruimte waar bewoners samen een gezellige tijd kunnen doorbrengen.

Op het Winkelmadepark werd dit jaar een speciaal woongebouw voor de Dondrie-hoek opgeleverd aan de **Bosstraat, Winkel**. Een initiatief van ouders die een woonvoorziening wilden realiseren voor hun kinderen. Het gebouw met 9 woningen werd gerealiseerd door Wooncompagnie. De zorg zal geleverd worden door stichting Plu-zorg. Alle jongeren kunnen goed met elkaar overweg.

Versnellen woningbouw

Dat Wooncompagnie alle registers opentrekt in de strijd tegen de woningnood werd dit jaar goed duidelijk door de oplevering van een aantal bijzondere projecten.

Aan de **Piet Ottstraat Schagen** (44 woningen) en de **Melchiorhof Oudesluis** (12 woningen) leverden we in totaal 66 losmaakbare woningen op. De gebouwen bestaan uit modulaire units, gemaakt van HSB (houtskeletbouw) met een betonvloer en bamboe gevelafwerking. Hiermee is het een grotendeels circulair complex en voldoet het aan de eisen voor de MIA (milieu-investeringsaftrek) subsidie, welke ook is verleend. De woningen zijn losmaakbaar en eventueel verplaatsbaar, voldoen aan het bouwbesluit voor permanente bouw en hebben een minimale levensduur van 50 jaar. De totale tijd van start bouw tot oplevering was 10 maanden. Leverancier Heddes is een van de partners in de NH bouwstroom. De woningen kunnen zowel voor tijdelijke als permanente locaties worden ingezet omdat zij





kunnen, maar niet hoeven te worden verplaatst. De twee projecten zijn gelijktijdig ontwikkeld. Om engineering en productie kosten te besparen zijn dezelfde woningtypen gebruikt. Hierdoor was het mogelijk om in de kleine kern Oudesluis toch betaalbare nieuwbouwwoningen toe te voegen.

In het project **Noorderlicht, Warmenhuizen** werd dit jaar de eerste fase, bestaande uit 48 rijwoningen opgeleverd. Na een verzoek vanuit de gemeente Schagen in april 2022 om mee te denken over de realisatie van (tijdelijke) flexwoningen in de gemeente hebben we na gezamenlijk overleg besloten in te zetten op permanente versnellingswoningen. Fase 1 (48 eengezinswoningen voor Wooncompagnie en 10 rug aan rug woningen voor De Nijs) was in december 2023 al bouwkundig gereed en kon in juni 2024 worden opgeleverd aan bewoners nadat ook de NUTS was aangesloten. De vergunning is in eerste instantie verleend voor een plaatsingsduur van 20 jaar. In deze periode zal de gemeente zorgdragen voor de permanente vergunning. Mocht dat niet zo zijn, dan zal de gemeente na 20 jaar de eindwaarde vergoeden aan Wooncompagnie. Hiermee is de businesscase voor Wooncompagnie dus kostendekkend.



Na het succes van fase 1 is ook een tweede fase gestart. Fase 2 (62 beneden-bovenwoningen) is inmiddels in aanbouw en wordt in 2025 opgeleverd. Ook deze woningen worden deels ingezet voor Oekraïners, deels voor reguliere woningzoekenden.

Op termijn zal de hele wijk verder worden aangevuld met permanente woningen. Mochten de woningen niet langer nodig zijn voor Oekraïense vluchtelingen, dan worden zij ingezet voor reguliere woningzoekenden. Wanneer de vergunning is omgezet naar permanent zal ook een deel van de woningen naar de (sociale) koop gaan, waardoor uiteindelijk een gemengde wijk ontstaat.

Aan de **Hoornseweg, Middenmeer** leverden we 48 tijdelijke flexwoningen op. Op verzoek van de gemeente Hollands Kroon zijn wij hier aangesloten als partner om aan de investering en exploitatie invulling te geven. De woningen zijn door het Rijksvastgoedbedrijf ingekocht bij SmartLife, als onderdeel van de opdracht vanuit Hugo de Jonge om 2000 flexwoningen in te kopen. Zij voldoen niet aan het bouwbesluit voor permanente bouw (maar wel aan tijdelijke bouw) en op meerdere fronten ook niet aan het programma van eisen van Wooncompagnie.

Op het moment dat wij werden betrokken bij het project was er geen mogelijkheid meer tot aanpassing van de woningen, behoudens de opstelling. Wooncompagnie draagt het verhuurrisico voor de woningen die we op reguliere wijze verhuren en zorgt voor beheer en onderhoud. Gemeente Hollands Kroon zorgde voor het bouwen woonrijp maken, vergunningen en subsidies, draagt het verhuurrisico voor de Oe-krainers en statushouders, financiert het exploitatietekort en draagt het locatierisico.



Ondanks dat de kwaliteit van deze woningen niet voldoet aan onze standaard voor permanente woningen, zijn we toch blij dat we er op deze manier aan bij kunnen dragen om urgente woningzoekenden tijdelijk een veilige plek kunnen bieden.

Aan **Kastanjestraat 5**, Schagen leverden we 2 gesplitste woningen op volgens de pilot Woningplitsing. Dit hield in dat er van één grote

eengezinswoning uit de jaren 70', twee volwaardige woningen van elk ca. 60 m² zijn gecreëerd. De benedenwoning werd uitgebreid met een uitbouw van 4 meter diep bij 6 meter breed waardoor er een volledig programma op de begane grond gecreëerd kon worden met eigen voorzieningen (keuken, toilet & badkamer). De eerste en tweede verdieping werden beschikbaar gesteld voor de bovenwoning, waarbij de uitbouw van de benedenwoning als dakterras wordt gebruikt. Daarnaast zijn beide woningen zoveel mogelijk verduurzaamd en hebben ze een individuele gasloze warmtepomp gekregen inclusief vloerverwarming en zonnepanelen. Hierdoor zijn de woningen helemaal toekomstbestendig! De benedenwoning is verhuurd voor de leeftijdscategorie 55+ en de bovenwoning voor starters.



Hospi housing

Het kamertekort in Nederland is enorm. Tegelijkertijd hebben veel mensen een kamer over in huis. Door deze tijdelijk te verhuren draag jij bij aan een oplossing voor dit probleem. In samenwerking met Hospi Housing, een Nederlandse startup met expertise op het gebied van hospitaverhuur, is Wooncompagnie in 2024 een de proef gestart voor haar huurders in de gemeente Purmerend. In 2025 wordt geëvalueerd en bepaald of en in welke vorm de samenwerking wordt voortgezet.



Conditie

Een ronde, rollende organisatie

Een organisatie die buiten naar binnen brengt en voortdurend werkt aan verbetering. Als het gaat om het functioneren van de organisatie vinden we de volgende prestaties belangrijk:

1. Bewoners en belanghouders herkennen kernwaarden organisatie
2. De organisatie leert en ontwikkelt zich
3. Medewerkers waarderen de besturingsstijl en het werkklimaat

De herkenning door belanghouders en de waardering door medewerkers zijn in 2024 gemeten aan de hand van de visitatie respectievelijk het werkplezieronderzoek. Beide met uitstekende resultaten. De formatie blijft in 2024 in omvang gelijk.

Prestatie indicatoren

	Norm 2024	Realisatie 2024
Verzuimpercentage	4%	5,01%
Besteding opleidingsbudget (euro)	Monitoren	€ 188.268 besteed van € 267.000 beschikbaar
Instroom	Monitoren	9 medewerkers
Doorstroom	Monitoren	6 medewerkers
Uitstroom	Monitoren	18 medewerkers

Gezonde organisatie

5,01%

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim bedraagt in 2024 5,01% en is hoger dan de doelstelling van 4%. Ook ligt het hoger dan het landelijk gemiddelde van 4,7 (bron: ArboNed). Dit komt voornamelijk door een hoger langdurend verzuim. Grotendeels verklaren we het hoge verzuimpercentage door de hogere gemiddelde leeftijd van ons personeelsbestand. Hier tegenover staat de beperking van kort verzuim doordat medewerkers met een 'kantoorfunctie' met milde klachten toch productief blijven door thuis te werken. In 2024 is het leiderschapsteam getraind in het voeren van een frequent verzuimgesprek met hun medewerkers.

Passende formatie

In 2024 is de formatie van het aantal arbeids- en stageplaatsen licht gegroeid. De formatie is 181 medewerkers (155,7 fte) in loondienst, waarvan 102 vrouwen en 79 mannen, en 8 medewerkers externe inhuur per 31 december 2024.

Het afgelopen jaar heeft Wooncompagnie regelmatig nieuwe collega's mogen verwelkomen. Over het algemeen kan gesteld worden dat de aantrekkelijkheid als werkgever helpt om redelijk snel geschikt personeel te werven. Soms duurde het iets langer, maar uiteindelijk zijn alle vacatures ingevuld zonder in te boeten op kwaliteit.

Allereerst gebeurde dit door interne werving waarbij 6 medewerkers intern doorstroomden. Daarnaast door externe werving waarbij we 18 nieuwe medewerkers welkom heetten. Dit betrof 9 vaste personeelsleden, 5 (werk)stagiairs en 4 inleenkrachten.

Er namen 18 medewerkers afscheid van Wooncompagnie. Dat betrof 12 vaste personeelsleden (waarvan vier door pensionering), twee trainees, drie (werk)stagiairs en één inleenkracht.

Met het oog op de krappe arbeidsmarkt, met name merkbaar binnen de bouw/techniek, ICT en het sociaal domein, is dit een mooi resultaat. Het is onder andere mogelijk gemaakt doordat zittende medewerkers de kans kregen én namen om intern door te stromen, het netwerk van collega's en door de inzet van een effectievere arbeidsmarktcommunicatie waaronder:

- de website 'Werken bij Wooncompagnie'
- gesponsord uitzetten van vacatures op de socials
- de start met een online naamsbekendheids campagne in de regio Hoorn
- creatieve wervingsmethoden zoals op billboards langs de A7
- Een training LinkedIn en een training vloggen met je smartphone

Strategische personeelsplanning

De externe omgeving verandert continu en is daardoor minder voorspelbaar. Onze omgeving wordt complexer, we staan in verbinding met onze netwerkpartners en vraagstukken vragen om meer wendbaarheid, kritisch denken en probleemoplossend vermogen. We zijn een aantrekkelijke werkgever, dat blijkt uit het feit dat we in staat zijn om onze vacature te vervullen in een schaarse arbeidsmarkt. Vacatures stellen we vanuit het Strategisch Personeelsproces eerder, door met een vooruitziende blik te kijken naar de verwachte uitstroom door pensionering of verwachte loopbaanstappen buiten de organisatie wat geresulteerd heeft in het tijdig vinden van benodigd personeel. We hebben onderzocht dat vervanging op de bedrijfskritische functies die nodig zijn om Wooncompagnie overeind te houden aanwezig is; de inventarisatie op de functies die kritisch zijn voor het slagen van onze koers volgt in 2025. Daarbij proberen we ook scherper te krijgen welke kwaliteiten aanwezig zijn en van welke kwaliteiten meer nodig is kijkend naar de strategische opgave per team.

DGI beleid

Het beleid Diversiteit, Gelijkheid en Inclusie is vastgesteld. Bij ons mag iedereen zichzelf zijn, zich welkom voelen, zich uitgenodigd voelen en de vrijheid en veiligheid ervaren om daadwerkelijk mee te doen. We stellen ons open voor de veranderende samenleving en maken aannames bespreekbaar. Met hulp van een stagiaire hebben we door middel van focusgroepen en een workshop onder leiding van een trainer onderzocht wat we kunnen doen om meer diversiteit en inclusie toe te voegen aan onze organisatie. Eén van de aandachtspunten is het creëren van meer bewustwording over de gewoonten en feestdagen in een andere cultuur. In 2025 starten we een werkgroep om meer initiatieven te nemen.

Management Drives

Wooncompagnie gebruikt Management Drives als ‘taal’ binnen de organisatie, zodat medewerkers hun eigen drijfveren en die van anderen kennen en herkennen. Met een aantal teams is een teamsessie gedaan vanuit teamontwikkeling. Eén van de medewerkers van Wooncompagnie is gecertificeerd Management Drives partner.

Lerende organisatie

Het lerend vermogen van de organisatie en onze medewerkers bepaalt in welke mate we effectief op veranderingen kunnen inspelen, oftewel hoe wendbaar Wooncompagnie is, nu en in de toekomst. Als lerende organisatie stelt Wooncompagnie haar medewerkers in staat de dienstverlening aan te passen aan een voortdurend veranderende omgeving door scholing, ontwikkeling en initiatief te stimuleren.

Teamcyclus

Ook in 2024 zijn de teams in gesprek geweest met het MT. Dit is een vast onderdeel van de gesprekscyclus, waarin we elkaar informeren en de relatie tussen MT en de teams in de organisatie versterken. De teams presenteren hun teamplannen, de voortgang van de plannen en de resultaten, waarmee het de kennis van het MT verkrijgt over zaken die spelen in de organisatie. Met circa 25 teams is het een tijdsintensief traject, maar het is de inspanning meer dan waard omdat het een belangrijk middel is om strategie en uitvoering aan elkaar te koppelen.

Hybride werken

Medewerkers werken gemiddeld twee dagen op kantoor of in de wijk en deels vanuit huis. De vergaderruimtes zijn voorzien van digitale vergaderschermen, waardoor hybride vergaderen goed mogelijk is. Ook kunnen ‘fietsende’ collega’s aange troffen worden.

Traineeprogramma

Regelmatig neemt Wooncompagnie deel aan het traineeprogramma Talent In Huis van Plateau. Hierbij wordt HBO/WO talenten een kans geboden om werkervaring in de corporatiesector op te doen. In 2024 hebben we besloten om niet deel te nemen aan Talent in Huis en in plaats daarvan één van de trainees uit een voorgaand programma een tijdelijke interne traineeplek aan te bieden. De focus voor deze trainee ligt op strategische opdrachten op het gebied van leefbaarheid, wijken en buurten en woonvormen. Met een frisse blik pakt zij innovatieve projecten op. Daarnaast is Wooncompagnie lid van de NH Bouwstroom, waarin een nieuwe manier van denken, uitvoeren en samenwerken bestaat tussen bouwers, overheid en woningcorporaties. Doel is gezamenlijke productie van modulaire, conceptuele woningen zodat we betaalbare buurten van waarde realiseren. In 2024 is één trainee gestart vanuit NH Bouwstroom.

Werkplezier

Ook in 2024 is het Werkplezieronderzoek uitgevoerd. Van vragen over de werksfeer, voldoening in het werk, regelmogelijkheden en werkdruk tot vragen over de werkomgeving, hybride werken, agressie en veiligheid: alle relevante thema's komen in dit onderzoek onder medewerkers aan bod. De uitkomst van het werkplezieronderzoek bracht opnieuw zeer positieve scores.

Het was fijn om te concluderen dat door de bijstelling van de formatie de werkdruk naar een acceptabel niveau is gebracht. Aandacht blijft gevraagd voor de aanlandplekken in de wijken nu meer collega's vanuit het gebiedsgericht werken vaker aanschuiven.

Preventief medisch onderzoek (PMO)

Wooncompagnie biedt in samenwerking met de arbodienst aan alle medewerkers een PMO aan op locatie van de arbodienst in Amsterdam. Om de drempel weg te nemen voor de allround onderhoudsmedewerkers en alle medewerkers van 60 jaar en ouder heeft Wooncompagnie in 2023 het PMO op eigen kantoor aangeboden. In 2025 krijgt dit een vervolg voor andere medewerkers.

Nieuwe arbodienstverlener

Wegens een koerswijziging heeft onze vaste arbodienstverlener Beter (onderdeel ABN-AMRO) besloten het contract met Wooncompagnie te beëindigen. Beide partijen betreuren dat vanwege de fijne en uitstekende samenwerking. Team P&O en team Inkoop zijn in het najaar 2024 gestart met het inkooptraject van een nieuwe arbodienstverlener.

Een duurzaam exploitatiemodel

Wooncompagnie zorgt voor duurzame instandhouding en exploitatie van de sociale woningvoorraad.

1. De organisatie werkt kostenbewust en de financiële continuïteit is gewaarborgd
2. De exploitatie van de woningvoorraad is kostendekkend
3. Het volkshuisvestelijk vermogen wordt optimaal ingezet

Prestatie indicatoren

	Norm 2024	Realisatie 2024
Verantwoorde exploitatie:		
Operationele kasstroom > 20% jaarhuur	20%	27%
ICR >1,6 min.	1,6	3,1
LTV < 70% max.	65%	36,2%
Voldoende vermogen:		
Solvabiliteit >30% min.	30%	55,0%
Onderpandratio < 70% max.	70%	22,6%
Dekkingsratio < 70% max.	70%	21,3%

27%
Operationele kasstroom > 20% jaarhuur

De operationele kasstroom werd positief beïnvloed door hogere huur-opbrengsten, voornamelijk als gevolg van nieuwbouw. Daar staat een stijging van de onderhoudsuitgaven en vennootschapsbelasting tegenover, terwijl vorig jaar een teruggave vennootschapsbelasting over de jaren 2019 t/m 2022 van € 14,7 miljoen heeft plaatsgevonden.

4,3
Lenen < 7x jaarhuur

Het saldo van de leningen is gestegen van € 400 naar € 423 miljoen bij een licht gestegen jaarhuur van ongeveer € 98,5 miljoen.

3,1
ICR >1,6

De ICR is de verhouding tussen de kasstromen uit bedrijfsvoering en onze rentelasten. Door het eenmalige effect van de hogere operationele kasstroom in 2023 (geen verhuurderheffing en ontvangst vennootschapsbelasting) is de ICR dit jaar lager.

36,2%
LTV < 65%

Dit is de verhouding tussen onze leningen en de beleidswaarde van ons bezit. De leningen zijn gestegen evenals onze beleidswaarde is gestegen. Toch lenen wij nog relatief weinig ten opzichte van de beleidswaarde.

55,0%
Solvabiliteit >
30%

Dit kengetal is de verhouding tussen het eigen vermogen en het balans-totaal gebaseerd op beleidswaarde. Doordat wij relatief weinig lenen pakt ook dit kengetal gunstig uit.

22,6%
Onderpand-
ratio <70%

Dit is de verhouding tussen de marktwaarde van het DAEB-vastgoed dat bij het WSW in onderpand is gegeven en de marktwaarde van de door het WSW geborgde geldleningen.

21,3%
Dekkingsra-
tio <70%

Dit is de verhouding tussen de marktwaarde van onze leningen en de marktwaarde van ons bezit. Beide zijn licht gestegen. Het risico dat bij discontinuïteit de leningen niet kunnen worden afgelost bij verkoop van het bezit tegen marktwaarde in verhuurde staat is daarmee nagenoeg gelijk gebleven aan vorig jaar.

14.258
Groei woning-
voorraad naar
15.300

De woningvoorraad is in 2024 toegenomen vooral als gevolg van de op-
levering van 227 nieuwbouwwoningen en het beperkte aantal verkopen
van 63 woningen.

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 2020’ 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. Uit dit document blijkt dat wij de Governance Code volledig toepassen.

De governancedocumenten sluiten aan op de modelstatuten en -reglementen van Aedes/VTW.

Verbindingen

Stichting Wooncompagnie heeft na het opheffen van Wooncompagnie Holding BV per 2 april 2024 geen dochtervennootschappen meer. De Holding BV was de afgelopen jaren reeds inactief ter voorbereiding op een mogelijk opheffingsbesluit. Het batig saldo is overgemaakt aan Stichting Wooncompagnie, die een 100%-belang had in Wooncompagnie Holding BV.

Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland

Wooncompagnie heeft 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 zich als verbinding.

Risicomanagement

Het volbrengen van onze missie is onlosmakelijk verbonden met het zo optimaal mogelijk realiseren van onze doelstellingen. Daarbij zetten wij risicomanagement in als hulpmiddel. 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. Daarom is een risico-intelligente organisatie onze ambitie.

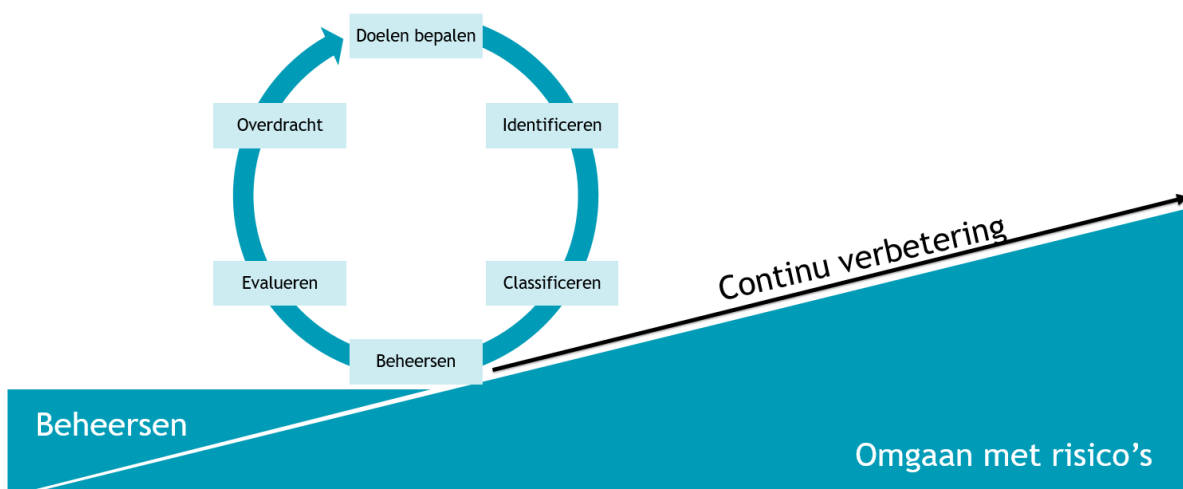
Om onze ambitie waar te maken, hebben we aan de hand van een risico-gestuurde aanpak een ontwikkeling in gang gezet van een systeem waarin we risico's beheersen naar een systeem waarin we met risico's omgaan. Het continueren van deze cyclus helpt ons het risicomanagementsysteem te optimaliseren. Tegelijkertijd wordt hiermee een intern kompas ontwikkeld dat bijdraagt aan het realiseren van onze ambitie. Daarmee zorgen we ervoor dat we, onafhankelijk van een omvangrijk raamwerk met risico's, in staat zijn onzekerheden die op ons afkomen te managen.

In de aanpak houden we risicomanagement pragmatisch en doeltreffend. Dit doen we door bewustzijn en kennis te creëren, door actuele risico's met elkaar te bediscussieren en voorbeelden met elkaar te bespreken. Het gaat ons bij risicomanagement dan ook niet om het 'volgen van een systeem' om risico's te beheersen, maar om het creëren van condities die ons in staat stellen risico's te herkennen en hierop adequaat te reageren.

Onze interne risico-ambassadeurs zijn de drijvende krachten die gedurende het jaar de mate van onze risico-volwassenheid naar een hoger plan tillen. Het team Controlling vervult de rol van 'stimulator' op de achtergrond, bewaakt het onderwerp op totaalniveau en zorgt dat het onderwerp periodiek besproken wordt.

Wooncompagnie geeft invulling aan risicomanagement conform onderstaand model waarbij de focus ligt op de wijze waarop risico's worden gesignaleerd en hoe hier vervolgens mee wordt omgegaan.

Model: risicomanagement Wooncompagnie

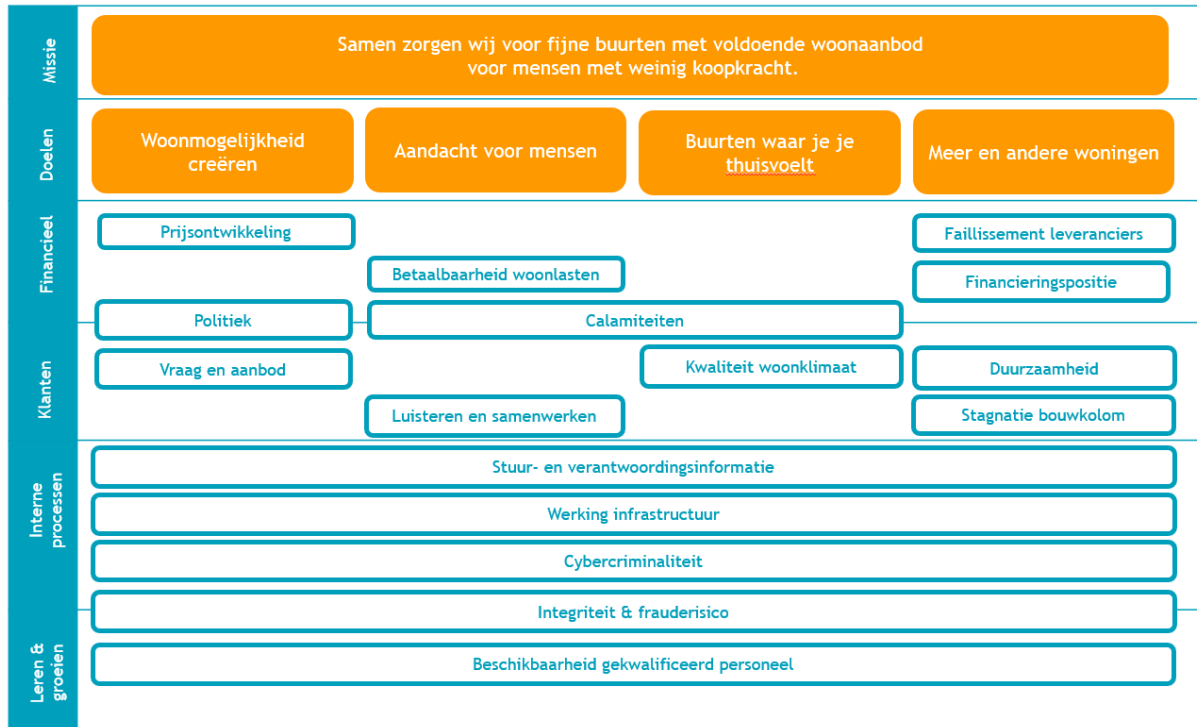


Risicobereidheid

Wooncompagnie hanteert een risicoprofiel dat past bij haar opgaven en het realiseren van haar doelen; het zowel nu als op termijn uitvoeren van de volkshuisvestelijke taken.

De risicostrategie is dan ook gericht op continuïteit door het beschermen van de (toekomstige) kas- en financieringsstromen, het respecteren van onze identiteit, reputatie en het compliant zijn aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Risicostrategie kaart



In 2024 heeft een evaluatie van de strategische risico's plaatsgevonden. Dit heeft niet tot identificatie van nieuwe risico's geleid. Bij enkele risico's hebben we de definitie aangescherpt. In de bijlage zijn de strategische risico's en de actuele ontwikkelingen toegelicht.

Risicobeheersing

De afzonderlijke beheersmaatregelen functioneren in voldoende mate. In 2024 zijn in overleg met de risicoambassadeurs een aantal van deze beheersmaatregelen toegevoegd aan de set aan key controls.

Frauderisico's

Wooncompagnie hanteert diverse interne beheersingsmaatregelen om het frauderisico te beheersen. Voorbeelden hiervan zijn:

- Tone at the top: het management is zich bewust van haar voorbeeldrol en draagt integer handelen uit.
- Het bestuur bevordert een open aanspreekcultuur. Onze 3 kernwaarden zijn betrokken, betrouwbaar en benaderbaar.
- We hebben een meldregeling voor misstanden.

- We hebben een fraude reactieplan.
- We volgen de CAO-woondiensten ten aanzien van de salarisbetalingen. We kennen geen standaard individuele prestatiebeloningen.
- Nieuwe medewerkers overhandigen een VOG voor indiensttreding. Een aanvullend assessment kan onderdeel uitmaken van de sollicitatieprocedure.
- Iedere medewerker ondertekent de geheimhoudingsverklaring.
- We hanteren een procuratieregeling en inrichting van rechten op basis van functiescheiding.
- De afdeling Controlling voert audits uit op de werking van beheersmaatregelen.
- We hanteren een inkoop-/aanbestedingsbeleid. Onderdeel daarvan is dat tussenpersonen geen 2 heren mogen dienen.
- We hebben de frauderisico inventarisatie geactualiseerd en ter beoordeling voorgelegd aan de diverse risico-eigenaren.
- We hebben een integriteitscode. Eén van de onderdelen is het omgegaan met cadeaus en geschenken van relaties.
- Het bestuur communiceert met de accountant in een open relatie, waarin alle aangelegenheden, inclusief gevoelige zaken zoals een vermoeden van fraude, niet-naleving van wet- en regelgeving en andere integriteitsissues kunnen worden besproken.
- Het bestuur handelt adequaat en voortvarend bij een vermoeden van fraude of niet-naleving van wet- en regelgeving.

Enkele van onze activiteiten hebben een verhoogd frauderisico. Integer handelen is een belangrijke waarde binnen Wooncompagnie en dus doen we er alles aan om fraude en (een schijn van) belangenverstrengeling, bijvoorbeeld als gevolg van nevenactiviteiten, zoveel mogelijk te voorkomen. Hiervoor is een protocol opgesteld en vindt ieder jaar uitvraag plaats bij MT en RvC. Ook krijgen alle medewerkers die nieuw in dienst komen, onze integriteitscode. Hierin vinden zij alle afspraken die gelden voor onze organisatie, en dus ook voor hen. Met de integriteitscommissie wordt gekeken of en zo ja welke acties uitgezet worden om het onderwerp verder te verdiepen.

De belangrijkste frauderisico's:

Om frauderisico's te beheersen, hebben we een inventarisatie uitgevoerd naar potentiële frauderisico's welke periodiek met betrokkenen worden besproken. Uit deze frauderisico inventarisatie zijn de volgende categorieën frauderisico's door Wooncompagnie bestempeld als meest belangrijk:

- **Bij ontwikkeling van vastgoed of voor onderhoud het op oneigenlijke gronden verplichtingen aangaan en partijen selecteren.** Om deze fraude te voorkomen, zijn binnen het Inkoopbeleid, aanbestedingsprocessen ingericht. Periodiek toetsen we de naleving van deze processen. Daarnaast staan in het Inkoopbeleid de randvoorwaarden en wijze van aanbesteding beschreven. Voorafgaand aan een leveranciersselectie stellen we een Programma van Eisen op. En de beoordeling van leveranciersbiedingen gebeurt altijd in teamverband. Bij 1-op-1 aanbestedingen wordt advies aan een extern kostendeskundige ingewonnen, in het geval van een turnkey aankopen is dat een taxatierapport. Verzoeken tot afwijking op het inkoopbeleid worden opgenomen in een directievoorstel.

- **Fraude bij toewijzen van woningen bij huur en verkoop.** We hebben een zorgvuldig proces ingericht, waarbij functiescheiding en controlemaatregelen, waaronder die van passend toewijzen, de kans op fraude verkleinen. Zo verhuren we sociale huur- en middenhuur woningen altijd via de woonruimteverdeelsystemen Woonmatch of SVNK. In beide systemen wordt een verantwoording afgelegd over de verhuringen inclusief op basis van welke reden een woning is toegewezen.
Verkoop vindt plaats via een makelaar en aan de hoogste bidder. Het overzicht van de biedingen ontvangt Wooncompagnie ter controle. Gaat het om sociale koop? Dan krijgen huurders van een sociale huurwoning van een corporatie in de gemeente voorrang verkrijgen bij aankoop. Dit in lijn met de Nationale Prestatie Afspraken.
Voor het bepalen van verkoopprijzen schakelen we altijd een onafhankelijk taxateur in.
- **Onjuiste betalingen in het betalingsproces bij uitgaande geldstroom.** Facturen betalen we alleen na goedkeuring door een bevoegd persoon in overeenstemming met de procuratieregeling. De procuratieregeling wordt door Controlling beheerd, door het bestuur geaccordeerd en door I&A ingericht. Het opvoeren van nieuwe of wijzigen van bestaande crediteurengegevens kent strikte functiescheiding en controles. Zo zijn er slechts 2 medewerkers bevoegd tot het wijzigen van de bankgegevens van leveranciers die op basis van functiescheiding geen betaalproces kunnen starten en geen facturen kunnen verwerken. Een andere beheersmaatregel is een periodieke controle op eventuele dubbele facturen.
- **Fraude bij financiering.** Om dit te voorkomen, hebben we een proces ingericht dat uitgaat van functiescheidingen. Doordat meerdere partijen worden uitgenodigd een offerte af te geven is marktconformiteit geborgd, biedingen worden ontvangen op basis van het 4-ogen principe. Daarnaast wordt het te verwachten tarief vooraf d.m.v. indicaties vastgelegd. Ook is altijd een externe adviseur, als onderdeel van de treasurycommissie, betrokken bij het adviestraject voor leningen. De treasurycommissie adviseert het bestuur over de transactievoorstellen en de terugkoppeling van de uitgevoerde transacties. Voor alle tussenpersonen geldt een standaardafpraak voor provisie.
- **Onjuiste autorisaties en fraude als gevolg van snelle ICT-ontwikkelingen.** De ICT-omgeving is uitbesteed aan een externe professionele partij. Daarnaast wijzen we medewerkers regelmatig op de gevaren van internetfraude, zoals phishing en CxO-fraude. Eind 2024/begin 2025 is een inventarisatie Cybersecurity en beheersmaatregelen uitgevoerd door onze accountant en zijn verbeterpunten geadresseerd.

Beheersmaatregelen

Bij de risico's in de opsomming hierboven hebben we verschillende beheersmaatregelen per risico aangegeven. Veel van de getroffen maatregelen om frauderisico's te beheersen zijn z.g.n. 'hard controls': vastgestelde maatregelen die wij als organisatie nemen. Hierdoor ervaren onze medewerkers geen grote frauderisico's. Dit is bevestigd in de frauderisico-inventarisatie. Dit betekent echter niet dat er geen fraude kan optreden.

In aanvulling op de 'hard controls' zijn daarom ook 'soft controls' belangrijk. Daarbij ligt de nadruk op het aansturen op basis van vertrouwen genereert vertrouwen.

Is er sprake van een frauduleuze situatie, dan kent Wooncompagnie een zero-tolerance-beleid.

Opdrachtgeverschap

Wooncompagnie is zich ervan bewust en onderkent de risico's die verbonden zijn aan opdrachtgeverschap, het sluiten van contracten met derden en de samenwerking en/of grote transacties met derden. Door onze interne maatregelen als procuratie-regeling, governance- en integriteitscode, ons inkoop- en aanbestedingsbeleid en het hanteren van procedures en controls beheersen wij deze risico's.

Financiën

Jaarresultaat

Het jaarresultaat bedraagt in 2024 € 195,3 miljoen (2023: € -172,5 miljoen). Dit resultaat is opgebouwd uit € 188,8 miljoen voor de DAEB-portefeuille (2023: € -170,6 miljoen) en € 6,5 miljoen voor de niet-DAEB portefeuille (2023: € -1,9 miljoen). Het resultaat wordt voor € 170,5 miljoen (2023 € -169,6 miljoen) beïnvloed door niet-ge realiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille.

Exploiteren

Het nettoresultaat uit de exploitatie van het vastgoed daalde van € 52,1 miljoen in 2023 naar € 48,2 miljoen in 2024. Deze daling wordt vooral veroorzaakt door een stijging van de onderhoudslasten met circa € 6 miljoen. Deels zit de stijging in dagelijks onderhoud maar voornamelijk door planmatig onderhoud. Het planmatig onderhoud is afhankelijk van de MJOB. Daar staan tegenover een geringe stijging van de huuropbrengsten met ongeveer € 3 miljoen, voornamelijk als gevolg van de algemene huurverhoging en de oplevering van nieuwbouw.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Wij waarderen ons bezit aan de hand van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde (basisversie). De totale omvang van de marktwaarde van ons bezit is met € 203 miljoen gestegen naar een waarde van € 2.482 miljoen (2023: € 2.279 miljoen). Dit betreft een waardeverhoging van 8,9%. Dit is onder andere het gevolg van de 227 eenheden nieuwbouw, de toegenomen gemiddelde contractuur, de gestegen WOZ-waarde, maar voornamelijk de gestegen leegwaarde. Daarnaast zijn er diverse aanpassingen gedaan in het Handboek om te komen tot een marktconforme waardering. De verwachte uitkomsten van de basisversie moeten in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. De gestegen gemiddelde disconteringsvoet heeft van die aanpassingen de grootste, negatieve, impact gehad op de marktwaarde.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Stichting Wooncompagnie. Dit jaar is deze methodiek om de beleidswaarde te bepalen gewijzigd. De wijzigingen zien vooral toe op het inrekenen van een meerjarenonderhoudsbegroting van 60 jaar in plaats van een norm op basis van alleen de eerste 15 jaar van deze begroting en daarnaast het vervangen van de marktdisconteringsvoet voor een sociale disconteringsvoet.

De beleidswaarde is gestegen met € 248 miljoen van € 923 miljoen in 2023 naar € 1.171 miljoen in 2024. Deze stijging is vooral het gevolg van het inrekenen van de voorgeschreven, lagere sociale disconteringsvoet (€ +397 miljoen). De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 4,17% (2023: 7,13%) voor het DAEB bezit en 4,7% (2023: 6,41%) voor het niet-DAEB bezit.

De nieuwe methodiek voor het inrekenen van het onderhoud heeft geleid tot een hogere gemiddelde onderhoudslast van € 3.237 per woning (2023: € 2.887), wat een negatieve impact op de beleidswaarde heeft, evenals de gestegen beheerlasten.

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.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2024 is in totaal € 1.504 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2023: € 1.333 miljoen).

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 uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten 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 € 1.311 miljoen (2023: € 1.356 miljoen). Dit impliceert dat circa 63% 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.

Verwachte gang van zaken

Op 3 januari hebben wij 509 woningen van Rochdale overgenomen in Purmerend door middel van een Activa-Passiva Transactie (APT). Door deze APT krijgt Rochdale meer financiële ruimte waardoor zij kan investeren in het Metropoolgebied Amsterdam. De investeringen zien toe op het terugdringen van E-F-G labels en het uitbreiden van de voorraad sociale huurwoningen. De aankoop van de woningen leidt niet tot bijstellingen in haar eigen investeringsprogramma. De hogere lasten door exploitatie zijn evident.



De komende jaren investeren wij nog volop, wij zetten in op een netto groei van onze voorraad tot 2034 met 2.000 huurwoningen en een toename van 550 woningen in de sociale koop. Belangrijke aandachtspunten zijn met name gelegen in de ontwikkeling van de bouwkosten en de ontwikkeling van de huurinkomsten op basis van ons inflatievolgend huurbeleid. Een eventueel verder stijgende rente vormt door de verwachte groei van onze leningportefeuille een aandachtspunt, ook in relatie tot de verwachte ontwikkeling van met name de beleidswaarde van ons bezit. Een ander risico is de inflatie voor de komende jaren. Een hoge inflatie zal vanwege de betaalbaarheid niet zonder meer volledig kunnen worden doorberekend aan onze huurders.

Verkorte jaarrekening

Balans per 31 december 2024

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

Actief	31-12-2024	31-12-2023
Vaste activa		
Immateriële vaste activa	876	1.111
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.442.769	2.241.578
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	39.365	37.434
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	138.101	104.478
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	24.863	21.013
	2.645.098	2.404.503
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	4.452	4.391
	4.452	4.391
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	2.394
Leningen u/g	-	-
Agio	44.486	46.462
Overige effecten	1.957	2.041
Overige vorderingen	401	482
	44.884	51.379
Subtotaal vaste activa	2.697.270	2.461.384
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.465	1.389
Overige voorraden	451	428
	2.916	1.817
Vorderingen		
Huurdebiteuren	638	691
Gemeenten	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	664	1.214
Vordering op groepsmaatschappijen	-	-
Overige vorderingen	10	33
Overlopende activa	641	466
	1.953	2.404
Liquide middelen	8.495	11.351
Subtotaal vlottende activa	13.364	15.572
Totaal	2.710.634	2.476.956

Balans per 31 december 2024

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

Passief	31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	1.503.623	1.333.578
Overige reserves	381.336	723.876
Resultaat boekjaar	195.313	-172.495
	<u>2.080.272</u>	<u>1.884.959</u>
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.129	13.768
Voorziening latente belastingverplichtingen	5.529	5.899
Overige voorzieningen	782	735
	<u>15.440</u>	<u>20.402</u>
Schulden		
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	1.728	1.835
Schulden/leningen kredietinstellingen	476.252	455.511
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	105.372	84.086
Overige schulden	18.996	19.577
	<u>602.348</u>	<u>561.009</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	21	71
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.577	3.897
Overige schulden	953	897
Overlopende passiva	7.023	5.721
	<u>12.574</u>	<u>10.586</u>
Subtotaal schulden	<u>614.922</u>	<u>571.595</u>
Totaal	2.710.634	2.476.956

Winst- en verliesrekening over 2024

(x € 1000)

	2024	2023
Huuropbrengsten	98.490	95.505
Opbrengsten servicecontracten	2.013	2.171
Lasten servicecontracten	-1.909	-2.082
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.411	-5.973
Lasten onderhoudsactiviteiten	-37.210	-30.982
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.815	-6.512
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	48.158	52.127
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.628	7.443
Toegerekende organisatiekosten	-251	-227
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.204	-4.944
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.173	2.272
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.687	-30.413
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	170.507	-169.626
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	14.210	-759
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	170.030	-200.798
Opbrengsten overige activiteiten	193	388
Kosten overige activiteiten	-267	-284
Netto resultaat overige activiteiten	-74	104
Overige organisatiekosten	-4.274	-4.152
Leefbaarheid	-1.288	-1.288
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-1.519	-1.450
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	76	98
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	134	294
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.541	-10.466
Saldo financiële baten en lasten	-12.850	-11.524
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	201.875	-163.259
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-6.570	-9.248
Resultaat deelneming	8	12
Totaal van resultaat na belastingen	195.313	-172.495

Kasstroomoverzicht 2024

(directe methode x € 1000)

	2024		2023	
Operationele activiteiten				
Ontvangsten van huurders	99.057		95.641	
Vergoedingen	2.094		1.864	
Ontvangsten overige	3.495		1.476	
Renteontvangsten	115		79	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		104.761		99.060
Betalingen inzake erfpacht	-1		-1	
Betalingen aan werknemers	-13.138		-11.767	
Betalingen aan leveranciers onderhoud	-30.348		-24.765	
Betalingen overige bedrijfsuitgaven	-14.754		-14.823	
Rente-uitgaven	-12.509		-11.858	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-261		-680	
Verhuurderheffing	-		-	
Betalingen leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-883		-579	
Vennootschapsbelasting	-6.516		6.486	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-78.410		-57.987
Kasstroom uit operationele activiteiten		26.351		41.073
Investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.044		11.348	
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	9.062		4.169	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-		-	
Verkoopontvangsten grond	892		-	
(Des)Investeringsontvangsten overige	21		-239	
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>		15.020		15.278
Betalingen investering nieuwbouw	-46.446		-49.043	
Betalingen aankoop woonegelegenheden	-39		-276	
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-19.387		-23.894	
Betalingen aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.992		-3.114	
Betalingen sloop	-		-	
Betalingen aankoop grond	-		-	
Betalingen investeringen overig	-653		-933	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>		-69.517		-77.260
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>		-54.497		-61.982
Ontvangsten verbindingen	2.402		-	
Ontvangsten overig	-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Uitgaven overig	-		-	
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>				-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-52.095		-61.982
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	40.000		55.000	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		40.000		55.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	-16.880		-36.409	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen	-232		-226	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-		-	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-17.112		-33.635
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		22.888		18.365
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar		-2.856		-2.544

Kengetallen 2024

Kengetallen op grond van de enkelvoudige jaarrekening	2024	2023
Gegevens bezit	Aantal	Aantal
Bezit in eigendom		
Woonruimte	13.543	13.423
Bedrijfsruimte	24	23
Maatschappelijk vastgoed	52	53
Intramuraal zorgvastgoed	587	587
Parkeergelegenheid	52	53
Totaal aantal verhuureenheden	14.258	14.139
Mutaties in het woningbezit		
Opgeleverde nieuwbouw	227	100
Sloop	-53	-32
Verkoop	-54	-50
Aankoop	1	9
Overige mutaties	-2	40
Saldo	119	67
Zelfstandige woongelegenheden naar huurklasse		
Laag (tot en met kwaliteitskortingsgrens)	845	1.292
Betaalbaar	10.933	11.122
Tot en met huurtoeslaggrens	1.544	817
Boven huurtoeslaggrens	129	109
	13.451	13.340
Kwaliteit kosten onderhoud per VHE	x € 1	x € 1
Niet-planmatig onderhoud	923	853
Planmatig onderhoud	1.686	1.339
Totaal kosten onderhoud	2.610	2.191
Maatschappelijke uitgaven	x €1.000	x €1.000
Leefbaarheid	1.288	1.288
Het verhuren van woningen		
Gerealiseerde huurverhoging	4,6%	1,8%
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,64%	0,72%
Huurderving in % van de jaarhuur	1,73%	1,34%

	2024	2023
Personeelsbezetting einde boekjaar	Aantal, €, %	Aantal, €, %
Aantal fte	155,7	148,8
Aantal vhe's per fte	92	95
Opleidingskosten	156.397	142.454
Ziekteverzuimpercentage	5,01%	6,43%
Financierbaarheid	x €1.000	x €1.000
Schuldrestant leningen overheid en kredietinstellingen per vhe	33.524	28.316
Waarvan geborgd door het WSW per vhe ¹	29.555	28.664
Gemiddelde rentepercentage	3,31%	3,25%
Financiële continuïteit		
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde) ²	55,0%	47,2%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde) ³	76,7%	76,1%
Investerings- en financieringsratio ⁴	-32,92%	-23,77%
Rentedekkingsgetal (ICR) ⁵	3,1	4,4
Loan to value (o.b.v. 90% WOZ-waarde) ⁶	12,5%	12,3%
Loan To Value (o.b.v. Beleidswaarde)	36,2%	43,4%
Loan to value/dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	21,3%	21,1%
WOZ-waarde per vhe	264.159	255.605
Beleidswaarde per vhe	82.117	65.302
Marktwaarde per vhe	174.087	161.186

¹ Saldo is inclusief het niet opgenomen deel van de leningen met variabele hoofdsom ad € 14 miljoen. Het saldo schuldrestant leningen overheid en kredietinstellingen per vhe is exclusief dit niet opgenomen deel.

² De solvabiliteit is het gepresenteerde eigen vermogen, gecorrigeerd voor de beleidswaarde, uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal.

³ De solvabiliteit is het gepresenteerde eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal.

⁴ 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.

⁵ De ICR bestaat uit het saldo van de exploitatiekasstroom (exclusief rente) in verhouding tot de totale rentelasten.

⁶ 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

Verslag van de ondernemingsraad

De samenstelling van de OR veranderde in september doordat twee openstaande vacatures door het vertrek van Kees Hoogendoorn en Hedwig de Groot opgevuld werden door enthousiaste collega's Nathalie Bolding en Paul Leen. Daarmee was een verkiezing niet meer nodig. De OR is weer vol bezet en kan vooruit met een gevarieerd team dat het werk ziet liggen en zin heeft om de schouders er onder te zetten.

Naam	Functie	Ingangsdatum OR-lidmaatschap	Datum verkiesbaar	Datum aftreden
Jelle van Ooijen	Voorzitter	09-2023	09-2026	09-2034
Marc Nijveld	Vicevoorzitter	09-2023	09-2026	09-2034
Paul Leen	Lid	09-2024	09-2028	09-2036
Christiaan Sal	Lid	09-2020	09-2024	09-2032
Nathalie Bolding	Lid	09-2024	09-2028	09-2036
Ilja Riepen	Lid	09-2022	09-2026	09-2034
Edith Abbring	Lid	09-2016	09-2024	09-2028

De OR wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris, Shannon de Kroon. Zij is geen lid van de OR. De OR kan zich daardoor vooral focussen op de inhoud en de balans tussen het OR-werk en het reguliere werk.

Commissies

De OR werkt met commissies. Binnen de commissies wordt voorbereiden werk verricht en hebben de leden expertise opgebouwd. De commissies zijn als volgt onderverdeeld:

Commissie	
ARBO	Marc en Chris
Communicatie	Edith
Financiën	Chris en Nathalie
Personeel en organisatie	Jelle en Ilja

Trainingen

Ook in 2024 werden er weer de nodige trainingen gevolgd. Hierbij een overzicht:

Wie	Wat
Hele ondernemingsraad	Verdiepingscursus Management Drives
Jelle van Ooijen	Vakkundig voorzitten
Shannon de Kroon	Ambtelijk secretares (leerjaar 1)

Communicatie

Op intranet heeft de OR een eigen site. Daarop worden alle adviesaanvragen, instemmingsverzoeken, reacties, agenda's en goedgekeurde verslagen (van OR-overleggen en overlegvergaderingen) gepubliceerd. Drie á vier keer per jaar verschijnt de digitale nieuwsbrief. Ook plaatsen we tussentijds berichten die belangrijk zijn voor medewerkers. Het jaarverslag wordt jaarlijks op intranet geplaatst en alle informatie rondom OR-verkiezingen wordt digitaal verspreid. Nieuwe medewerkers ontvangen een welkomstmail en nodigen we uit voor een kennismaking met de OR.

Bijeenkomsten

Vanzelfsprekend zijn er ook dit jaar weer vele gesprekken met en door de OR gevoerd. Zo waren er zevenentwintig OR-overleggen, zeven overlegvergaderingen, twee art. 24 overleggen, één gesprek met de RvC, elf rondjes langs de teams, één jaarevaluatie met het MT en P&O, drie kennismakingsgesprekken met nieuwe collega's, meerdere sollicitatiegesprekken voor een nieuwe bestuurder en RvC-leden en één gesprek met de FNV.

Adviezen en instemmingen

Adviesaanvragen

De OR heeft in 2024 drie adviesaanvragen voorgelegd gekregen en daar positief op geadviseerd. Het betrof de volgende onderwerpen:

- Herbenoeming Petra van Dam
- Overname woningen Rochdale
- Aansturing support
- Nieuwe bestuurder

Instemmingen

De OR heeft in 2024 twee instemmingsaanvragen in behandeling genomen en beide keren instemming gegeven. Het ging om de volgende aanvragen:

- Herinrichting RI&E
- Integriteitscode

Tot slot

Bij Wooncompagnie werken we met 189 collega's en hoort de OR zeven leden te hebben. We zijn dan ook op volle sterkte en daar zijn we heel blij mee. Tegelijkertijd lijkt dat zo vanzelfsprekend; Wooncompagnie biedt een goede werkomgeving en dat komt doordat iedereen daar op zijn/haar eigen manier een steentje aan bijdraagt. Wij doen dat op deze manier.

Dit jaar namen wij afscheid van Kees en Hedwig en verwelkomden wij Paul en Nathalie in de OR. Aan het einde van het jaar zwaaiden wij Stefan uit na een jarenlange fijne samenwerking. Voor 2025 kijken wij uit naar de samenwerking met Wiesje maar natuurlijk ook met alle collega's. Ook dit jaar danken wij onze collega's voor de feedback, het meedenken en de steun die zij geven.

De ondernemingsraad van Wooncompagnie

Verslag van de 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 toevoorders 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.

Samenstelling van de besturen

De HUKO heeft dit jaar twee nieuwe bestuursleden mogen verwelkomen, namelijk mw. J. van Opbergen en mw. P. Bijpost. Mw. Bijpost is ook benoemd tot de secretaris van de HUKO. De samenstelling van het bestuur is als volgt:

- Dhr. H. van Gameren voorzitter
- Dhr. Ch. v/d Voort penningmeester
- Mw. Bijpost secretaris
- Dhr. R.F.W. Dekker bestuurslid
- Dhr. A. Anneveldt bestuurslid
- Dhr. J.P. de Jager bestuurslid

De Vijfhoek heeft in 2024 een nieuw bestuur gekozen. De samenstelling is als volgt:

- Dhr. P. Komen interim - voorzitter en adviseur
- Dhr. F. Bos secretaris
- Dhr. R. Bos penningmeester
- Mw. I. Smit bestuurslid
- Mw. I. Leemeijer bestuurslid

Onderling overleg huurdersverenigingen

De samenwerking tussen de Vijfhoek en de Huurderskoepel binnen de SHO is dit jaar weer in goede sfeer verlopen. Deze overleggen vinden plaats om met alle huurdersverenigingen af te stemmen zodat we een eenheid vormen in de vergaderingen met de directie van Wooncompagnie. Dat is de plek waar afspraken worden gemaakt en besluiten worden beklonken.

Uit dit overleg is ook de commissie betaalbaarheid gevormd waarin een kleine delegatie in kaart probeert te brengen hoe we de huren én de kosten voor Wooncompagnie zo laag mogelijk kunnen laten zijn: al het geld van Wooncompagnie wordt opgebracht door de huurpenningen van de huurders van de woningen van de corporatie. En als we die kosten laag kunnen houden dan hoeft de huur ook niet verhoogd te worden. Dat is de reden dat we dit overleg graag in goede harmonie voeren.

Overleg met de directie van Wooncompagnie

Er is door de SHO vijf keer overleg gepleegd met de directie. De overleggen zijn constructief, gaan in goede harmonie en met wederzijds respect. We hebben in 2024 maar liefst vijf adviesaanvragen ontvangen:

- Bijdrage zonnepanelen naar servicekosten
- Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli
- Streefhuren
- Taakoverdracht 509 woningen Rochdale
- Woonfraudebeleid

De adviesaanvraag over de jaarlijkse huurverhoging kwam als ‘een hete aardappel’ binnen. Hoewel Wooncompagnie niet zoals veel corporaties bij alle huurders 5,3 procent huurverhoging wilde doorvoeren, vonden wij ook het gemiddelde van 4,7 procent veel te hoog. Het doet geen recht aan de penibele financiële situatie van veel huurders. Daarnaast waren wij verbolgen over het feit dat AEDES druk lijkt te hebben uitgeoefend op alle corporaties om vooral 5,3 procent te vragen uit solidariteit. Een negatief advies was dan ook het minste wat we konden doen om onze onvrede én zorgen over deze gang van zaken in de sector te uiten.

Op de adviesaanvragen bijdrage zonnepanelen naar servicekosten, de streefhuren en taakoverdracht 509 woningen Rochdale hebben we positief gereageerd. De adviesaanvraag woonfraudebeleid is in december ontvangen en nog in behandeling.

De termijn die wij aanhouden om advies uit te brengen, hebben in 2024 verruimd van 6 weken naar 10 weken. We merkten dat het ons niet meer goed lukte om binnen die zes weken de adviezen goed te kunnen voorbereiden en bespreken met onze achterbannen. Uitzondering daarop is de adviesaanvraag voor de jaarlijkse huurverhoging; gezien de krappe planning blijven we daarbij zes weken aanhouden. Omdat we structureel met de betaalbaarheidscommissie overleggen, is de verwachting ook dat dit geen problemen oplevert.

Daarnaast is tijdens de overleggen met het bestuur van Wooncompagnie onder andere ter sprake gekomen:

- De projectenkalender (overzicht en stand van zaken nieuwbouw- en verbeterprojecten)
- Samenwerkingsovereenkomst
- De begroting

- Visie op Duurzaamheid
- Visie op Wonen, Welzijn en Zorg
- Tijdelijke woningen
- Woonbelevingsonderzoek
- Vertrek van de bestuurder (Stefan van Schaik)

Werving drie nieuwe RvC-leden

In 2024 heeft de werving plaatsgevonden voor drie nieuwe leden van de RvC, waarvan twee op voordracht van de huurders. Uiteindelijk zijn twee nieuwe RvC-leden geworven en aangesteld. De SHO is enthousiast over de twee nieuwe leden die ook beide op voordracht van de huurders zitting hebben in de RvC. Voor het derde RvC-lid, met het profiel Financiën, is het niet gelukt om een geschikte kandidaat te vinden. Deze werving zal begin 2025 opnieuw worden gedaan als ook een nieuw RvC-lid moet worden geworven met een Vastgoedprofiel.

Werving nieuwe bestuurder

In 2024 is de SHO betrokken geweest bij de werving van een nieuwe bestuurder. Wij zijn tevreden hoe onze betrokkenheid vorm heeft gekregen: samen met twee leden van het MT en twee leden van de OR hadden de voorzitters van de Vijfhoek en de HUKO zitting in de benoemingsadviescommissie. We denken met Wiesje van der Weide een goede opvolger voor Stefan van Schaik te hebben gevonden.

Huurdersdag

De huurdersdag die elk jaar wordt georganiseerd, stond dit jaar op ons verzoek in het teken van jongeren. Wij vinden het belangrijk om meer aandacht aan jongeren te besteden en hen ook meer te betrekken bij de participatie. Dat blijkt dat nog een lastige opgave. Wij kijken zeer positief terug op een leerzame dag, waar onder andere Ronald Hein (bestuurder van Link jongerenwerk) een inspirerend verhaal hield.

Overleg met de Raad van Commissarissen (RvC)

Met wisselende leden van de RvC heeft in SHO verband tweemaal overleg plaatsgevonden. Hier is de bestuurder niet bij aanwezig. De gesprekken verliepen constructief en in goede harmonie.

Financiën

In de financiering van de HUKO en de Vijfhoek is voorzien, overeenkomstig de afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst met Wooncompagnie. Op verzoek van het nieuwe bestuur van de Vijfhoek zijn in 2023 gesprekken gestart met Wooncompagnie of de afspraken moeten worden herzien. Dit heeft ertoe geleid dat we eind 2024 een geactualiseerde Samenwerkingsovereenkomst hebben ondertekend.

Scholing

Dit jaar heeft het bestuur van de Vijfhoek voor bewonerscommissies een aantal cursussen georganiseerd over servicekosten en over de rechten en plichten van bewo-

nerscommissies. Voor het bestuur zelf is een cursus over prestatieafspraken georganiseerd. Het bestuur van de HUKO heeft met diverse Webinars van de Woonbond bijgewoond over verschillende onderwerpen.

Prestatieafspraken met gemeenten

Ook in 2024 heeft de SHO geparticipeerd in de overleggen met de diverse gemeenten over de prestatieafspraken. In alle gemeenten waren nog meerjarige prestatieafspraken van kracht (al dan niet verlengd). Deze hoefden dus niet te worden geactualiseerd.

Wel is met Hollands Kroon, Schagen, Waterland en Edam-Volendam de jaarschijf 2024 opgesteld. De jaarschijf Purmerend was pas in het najaar van 2024 gereed omdat we lang hebben moeten discussiëren met de gemeente over wat de gemeente denkt te doen als meer dan 33 procent van het aanbod naar urgente groepen dreigt te gaan. Uiteindelijk heeft de gemeente bepaald welke urgent dan het meest urgent is. De corporaties kunnen vervolgens aanhouden dat maximaal 33 procent van het aanbod naar urgent woningzoekenden gaat.

Vooruitblik 2025

Na een mooi afscheid van Stefan van Schaik kijken we nu uit naar de samenwerking met de nieuwe bestuurder Wiesje van de Weide. We wensen Wiesje veel succes en hopen (en gaan er vanuit) dat we de prettige en constructieve samenwerking voort kunnen zetten.

In december 2024 werden we onaangenaam verrast door de aankondiging wat de hoogte van de huurverhoging op 1 juli 2025 zou gaan inhouden. Ja, de dreiging van een huurverhoging van 6,1 procent uit de lucht. Maar een huurverhoging van 4,5 procent, zoals uiteindelijk in december 2024 is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken 2025 - 2035, is wat ons betreft nog steeds onacceptabel. De Woonbond vindt dat ook; zij hebben de NPA niet ondertekend.

De gesprekken die wij al hebben opgestart met Wooncompagnie stellen ons tot nu toe wel enigszins gerust. Er lijkt in ieder geval ruimte voor onderhandeling: ook Wooncompagnie maakt zich zorgen om de betaalbaarheid voor huurders en had liever gezien dat er in de NPA een afspraak had gestaan waar ook de Woonbond zich in had kunnen vinden. Wij verwachten dan ook dat in de adviesaanvraag over de huurverhoging die wij binnenkort zullen ontvangen, een substantieel lagere huurverhoging wordt voorgesteld dan 4,5 procent.

Henk van Gameren (voorzitter)

Peter Komen (interim-voorzitter)

Huurderskoepel Schagen en Omstreken

Huurdersvereniging De Vijfhoek

Verlag 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. 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.

De raad heeft een *toezichtvisie* opgesteld, waarin hij duidelijk maakt waarom de RvC bestaat, wat de raad ziet als haar maatschappelijke taak, wat hij onder goed toezicht verstaat en namens wie hij toezicht houdt. De raad geeft hierin een antwoord op basisvragen over zijn taakopvatting, doel en functie. De raad kiest bewust voor een visie op hoofdpunten, in de wetenschap dat de (volkshuisvestelijke) wereld complex is en snel verandert.

Vanuit de visie op toezicht worden elk jaar door de raad een aantal actuele thema's benoemd die in het bijzonder aandacht vragen. Voor 2024 zijn de volgende drie specifieke thema's benoemd, namelijk:

- Nieuwbouwpogave
- Toegankelijke woningvoorraad
- Beheer van buurten en blokken

De RvC heeft in zijn terugblik op deze thema's geconstateerd dat de organisatie op alle drie de thema's voortgang heeft geboekt. Er zijn in 2024 meer woningen opgeleverd dan begroot, dat is een mooie prestatie. Het aantal besluiten over later te realiseren nieuwbouw blijft achter op de planning, hier moet dus aandacht voor blijven. Deze besluiten zijn noodzakelijk voor de nieuwbouw op termijn. Dankzij de implementatie van het nieuwe streefhuurbeleid zorgt Wooncompagnie voor een woningaanbod dat goed past bij de vraag.

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. Het toezichtkader bestaat uit zowel een extern- als een intern toezichtkader.

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 beheersing van de organisatie.

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.

Bestuurswissel

2024 was het jaar waarin we afscheid namen van bestuurder Stefan van Schaik en per 1 januari 2025 is Wiesje van der Weide verwelkomd als nieuwe bestuurder. Om tot deze benoeming te komen is een zorgvuldige werving en selectieprocedure doorlopen. Hierin hadden diverse stakeholders een rol. Zo is er een medewerkersbijeenkomst georganiseerd waarbij medewerkers hun input konden meegeven en had een afvaardiging van de OR en SHO plaats in de benoemingsadviescommissie. Ook zijn regionale stakeholders geraadpleegd bij het opstellen van het profiel.

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 de individuele leden van de RvC. Eens per twee jaar dient dat onder onafhankelijke, externe begeleiding plaats te vinden. In 2024 is de zelfevaluatie zonder externe begeleiding gedaan.

Ten tijde van de zelfevaluatie waren er net twee nieuwe commissarissen lid van de raad. In de zelfevaluatie zijn de rollen en de invulling van de RvC besproken, afspraken gemaakt over de aankomende vacatures en interne werkwijzen. Eveneens is de toezichtsagenda voor 2025 geformuleerd.

Rochdale

Belangrijk onderwerp in 2024 was de overname van 509 woningen van collega-corporatie Rochdale. Om als RvC goed te kunnen oordelen over de haalbaarheid en de risico's hebben wij een second opinion laten uitvoeren op de financiële doorrekening en de impact van de APT op het investeringsprogramma van Wooncompagnie door Finance Ideas. Conclusie van de second opinion is dat de financiële doorrekening correct was en de bestaande opgave van Wooncompagnie uitvoerbaar blijft. Daarnaast is speciale aandacht gevraagd voor de onderhoudsopgave en de communicatie met de (nieuwe) huurders. De raad is onder de indruk van de wijze waarop de organisatie deze opgave heeft voorbereid en de feitelijke overdacht heeft vormgegeven.

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 eenmaal herbenoeming mogelijk is.

Naam	Jan Maarten van der Meulen (tot 1-7-2024)
Functie in Raad	Voorzitter RvC en lid Auditcommissie
Profiel	Financiën, control en risicomanagement
Hoofdfunctie	Partner SMC (Strategic Management Center)
Nevenfuncties	Voorzitter RvC Woonbedrijf Eindhoven, vice-voorzitter RvC Portaal, lid Raad voor Plaatselijke Geldwerving (RPG), lid Auditcommissie CDA
Aanwezigheid RvC	4/4 vergaderingen t/m aftreden
Aanwezigheid AC	3/3 vergaderingen t/m aftreden
PE-punten 2024	-
Naam	Magdeleen Sturm
Functie in Raad	Voorzitter RvC (per 1-7-2024) en lid remuneratiecommissie
Profiel	Ondernemerschap en innovatie
Hoofdfunctie	Directeur Interbestuurlijk programma versterking VTH-stelsel (ministerie IenW)
Nevenfuncties	Bestuurslid Stichting Ars Donandi, voorzitter RvC Stichting Landzijde, lid van de RvT van Platform 31 (vz. Auditcommissie)
Aanwezigheid	6/6 vergaderingen
PE-punten 2024	10
Naam	Gerard Kohsiek
Functie in Raad	Lid, voorzitter Auditcommissie
Profiel	Volkshuisvesting en vastgoed
Hoofdfunctie	Directeur/oprichter Wonam en CEO Green Real Estate
Nevenfuncties	Lid Raad van Advies Stadmakersfonds en lid RvC Waterweg Wonen
Aanwezigheid RvC	6/6 vergaderingen
Aanwezigheid AC	5/5 vergaderingen
PE-punten 2024	10
Naam	Petra van Dam
Functie in Raad	Lid, voorzitter remuneratiecommissie
Profiel	Wonen, zorg en welzijn
Hoofdfunctie	Toeziachter/bestuurder
Nevenfuncties	Lid RvT GGZ Rivierduinen, voorzitter RvT Stichting Progresso, lid RvT Horizon College, voorzitter RvT Geriant, lid RvB a.i. Reade
Aanwezigheid	6/6 vergaderingen
PE-punten 2024	13

Naam	Henk Nijboer (vanaf 4-6-2024)
Functie in Raad	Lid, lid Auditcommissie
Profiel	Volkshuisvestelijk & bestuurlijk politiek, financieel
Hoofdfunctie	Kwartiermaker sociale agenda Groningen en Noord-Drenthe
Nevenfuncties	-
Aanwezigheid RvC	3/3 vergaderingen sinds aantreden
Aanwezigheid AC	2/2 vergaderingen sinds aantreden
PE-punten 2024	10
Naam	Ahmed Kansouh (vanaf 27-5-2024)
Functie in Raad	Lid
Profiel	Digitalisering, data en innovatie
Hoofdfunctie	Concerndirecteur en algemeen directeur Bestuurs- en concernondersteuning gemeente Rotterdam
Nevenfuncties	Voorzitter RvT WIJ 3.0 Utrecht
Aanwezigheid	2/3 vergaderingen sinds aantreden
PE-punten 2024	10

Rooster van aftreden

Naam	1 ^e benoeming	Herbenoeming of aftreden 1 ^e termijn	Aftreden 2 ^e termijn
Dhr. J.M. van der Meulen	10-02-2017	10-02-2021	01-07-2024
Dhr. G.J. Kohsiek	01-03-2017	01-03-2021	01-03-2025
Mevr. M.W. Sturm	18-11-2017	18-11-2021	18-11-2025
Dhr. A.H. Kansouh*	27-05-2024	27-05-2028	27-05-2032
Mevr. P.M.E. van Dam	16-11-2020	16-11-2024	16-11-2028
Dhr. H. Nijboer*	04-06-2024	04-06-2028	04-06-2032

* op voordracht huurdersorganisaties

Wijzigingen in 2024

Om de continuïteit te waarborgen en te voorkomen dat er in 2025 veel commissarissen zouden uitstromen is dhr. Van der Meulen per 1 juli 2024 afgetreden. In 2024 is er voor drie nieuwe commissarissen geworven. Na een zorgvuldig doorgelopen wervings- en selectieprocedure zijn er twee nieuwe commissarissen op voordracht van de huurdersorganisaties benoemd.

Bezoldiging leden raad van commissarissen in 2024

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

Voorzitter RvC	Lid RvC
€ 26.160 (2023: € 25.080)	€ 17.440 (2023 € 16.720)

Gekozen is om de beroepsregel van de VTW te volgen. Bij het bepalen van de beroepsregel is immers reeds een balans gezocht tussen een betere beloning - omdat toezichthouden steeds professioneler wordt en de laatste jaren meer tijd vergt, de risico's groter zijn geworden en de eisen veel strenger - en tegelijkertijd het voorkomen van de mogelijkheid de bezoldiging excessief te verhogen. In 2024 is de beroepsregel geïndexeerd met 4,3%.

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 RvC neemt niet alleen haar eigen integriteit in acht, maar houdt ook toezicht op de integriteitsontwikkeling van de corporatie. Wooncompagnie heeft aanvullend op haar integriteitscode een reglement integriteit opgesteld, waarin het bovenliggende doel en het belang van integriteit is geformaliseerd. De RvC wordt periodiek, doch minstens 1 keer per jaar, op hoofdlijnen geïnformeerd over de uitvoering van het integriteitsbeleid.

Overleg en ontmoetingen RvC

In 2024 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 Governancecode en door onderwerpen voortkomend uit het agendaoverleg. Naast onderwerpen ter beeldvorming en ter oordeelsvorming zijn de volgende besluiten genomen:

Datum	Onderwerp
22.01.2024	<ul style="list-style-type: none">• Toezichtsvisie 2024• Investeringsvoorstel Singel, Petten• Investeringsvoorstel De Kobus, fase 2, Warmenhuizen• Investeringsvoorstel Bernadetteplantsoen, Waarland• Bezoldiging 2024
11.03.2024	<ul style="list-style-type: none">• Investeringsvoorstel Torenmolen, Purmerend• Voorgenomen besluit benoeming commissarissen• Concept investeringsstatuut• Intentieovereenkomst Rochdale

22.04.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarstukken 2023 / accountantsverslag onder voorbehoud • Afwijkingen bestuursreglement 2024 • Evaluatie externe accountant • Beoordeling directeur-bestuurder 2024 • Update reglement RvC en remuneratiecommissie • Rooster van aftreden
24.06.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeenteplan 2025 • Controleplan BDO 2024 • Financieringsstrategie • Update verbindingsstatuut • Realisatiebesluit Lelypark, Wieringerwerf • Overname 509 woningen Rochdale • Voorgenomen besluit herbenoeming commissaris • Profiel bestuurder • Investeringsvoorstel Waterlelie/Sterdahlia, Winkel
16.09.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Benoemingsbesluit directeur-bestuurder • Investeringsvoorstel Hornplein, Schermerhorn • Investeringsvoorstel Karn, Monnickendam • Investeringsvoorstel De Meermin, Edam • Rochdale: goedkeuren aantrekken leningen APT
25.11.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarplan en meerjarenbegroting • Treasurystatuut • Investeringsvoorstel Madelief/Akkerwinke, 't Veld • Investeringsvoorstel Singel, Petten • Investeringsvoorstel J.C. Bellisstraat, Petten • Investeringsvoorstel Torenstraat, Middenmeer • Profiel en procedure werving commissarissen • Bekrachtiging besluit herbenoeming commissaris

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

Datum	Thema
22.01.2024	Personeel, organisatie en communicatie
11.03.2024	IT en klantprocessen
22.04.2024	Financiën
24.06.2024	Locatiebezoek van projecten
16.09.2024	Strategie en innovatie
25.11.2024	Belanghouders en participatie

Overleg met huurdersorganisaties

Tweemaal per jaar houdt (een vertegenwoordiging van) de RvC overleg met de samenwerkende huurdersorganisaties (SHO) De Vijfhoek en HUKO zonder bestuurder.

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 de 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 een prettig overleg waarmee wederom werd bevestigd dat het bestuur en de OR goed en constructief samenwerken. Zowel de raad als de OR ervaren het als toegevoegde waarde om regelmatig met elkaar in contact te zijn, zodat beide partijen elkaar ook gemakkelijk kunnen vinden als dat nodig mocht zijn.

Verslag van de Auditcommissie

Leden	De heer G.J. Kohsiek (voorzitter) De heer J.M. van der Meulen (tot 1-7-2024) De heer H. Nijboer (vanaf 4-6-2024)
Vaste gesprekspartners	<ul style="list-style-type: none"> ● Bestuurder ● Controllers* ● Regisseur Financiën
Gasten	<ul style="list-style-type: none"> ● Externe accountant*
Aantal vergaderingen	5

* Tevens buiten aanwezigheid van het bestuur

De auditcommissie is in het verslagjaar 5 keer bijeengewees. De vergaderingen zijn altijd goed voorbereid en in een open en plezierige setting worden de diverse onderwerpen besproken.

Ook dit jaar is in de auditcommissie weer uitgebreid de begroting besproken. Door het grote investeringsprogramma is deze begroting gevoeliger voor renteontwikkelingen en die moet tegen een stootje kunnen zonder direct projecten te moeten schrappen. In 2024 is in de begroting voor het eerst gebruik gemaakt van het driecompartimentenmodel (3CM) van Conijn. Dit model is een hulpmiddel om als corporatie te kunnen sturen op een beleid gericht op een duurzaam prestatie model. In de auditcommissie is uitgebreid stilgestaan bij de bruikbaarheid van dit model.

Naast de vast terugkerende onderwerpen zijn in 2024 onder andere de volgende onderwerpen behandeld:

Datum	Onderwerpen
26.02.2024	Evaluatie reglement Auditcommissie + toets eigen functioneren AC Uitgangspunten financieel toetsingskader Jaarlijkse toets verbindingen Voornemen opheffen Wooncompagnie Holding BV Meermin ontwikkelfase

	<p>Toelichting voortgang jaarrekening en accountantscontrole 2023 Jaarverslag AC 2023 Management Control Raamwerk Aankoop bezit Rochdale</p>
02.04.2024	<p>Bespreken (financiële) risico's (i.a.v. BDO) Jaarstukken 2023 (i.a.v. BDO) Accountantsverslag (i.a.v. BDO) Onderzoek uitkomsten basisvariant handboek marktwaardering 2023 Afwijkingen bestuursreglement 2023 Evaluatie accountant Auditrapportage 2023 Aankoop bezit Rochdale</p>
23.05.2024	<p>Controleplan BDO 2024 Overzicht voorgenomen werkzaamheden Update verbindingenstatuut Vooraankondiging realisatiebesluit Lelypark Financieringsstrategie Aankoop bezit Rochdale Kwartaalrapportage Implementatie Wet Natuurbescherming Impactanalyse Europees Aanbesteden Eerst analyse Hoofdlijnenakkoord 2024-2028 Investeringsvoorstel Hornplein Schermerhorn Vooraankondiging investeringsvoorstel Karn Vooraankondiging investeringsvoorstel De Meermin Financieel toetsingskader Strategische risico's</p>
02.09.2024	<p>Informatieverstrekking aan extern toezichthouder (dVi) Uitvoering fiscaal reglement Impactanalyse brief Aw/WSW ratio's en grenswaarden Impactanalyse nieuwe richtlijnen regelgeving middenhuur en WWS Aankoop Rochdale Meest voordelige financieringsvorm</p>
11.11.2024	<p>Jaarplan, (meerjaren)begroting en Treasuryjaarplan Treasurystatuut Tussentijdse auditrapportage 2024 Team Controlling Investeringsvoorstel Madelief/Akkerwinde 't Veld Investeringsvoorstel Singel Petten Investeringsvoorstel J.C. Bellisstraat Petten Investeringsvoorstel Torenstraat Middenmeer Investeringsvoorstel Sinmareveld Sint Maarten Managementletter Aankoop bezit Rochdale Rapport vragenlijst compliance BDO 2024 Activiteiten Controlling 2025 (auditplan en jaarplan) Huurverhoging 2025 Handreiking integriteit 2024 Aw</p>

Verslag van de Remuneratiecommissie

Leden	Mevrouw M.W. Sturm Mevrouw P.M.E. van Dam (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 de RvC ervoor 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 of haar 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, alsook het doen van voorstellen voor de permanente educatie van de RvC en het voorbereiden van de zelfevaluatie van de RvC. Daarnaast bereidt deze commissie indien aan de orde werving van bestuur en leden van de RvC voor.

Professionalisering

Om de invulling nog meer te koppelen aan de opgaven van Wooncompagnie is voor het eerst in 2019 gestart met een maatwerk Comeniusleergang. De directeur-bestuurder, het MT en de RvC nemen gezamenlijk deel. In 2022 is er in samenwerking met Comenius een nieuw meerjarenprogramma opgesteld. De derde module met als thema 'veerkrachtige lokale gemeenschappen' heeft in het najaar van 2024 plaatsgevonden (bij volledige participatie 10,5 PE-punten). Daarmee hebben alle commissarissen kunnen voldoen aan de PE-plicht.

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 directeur-bestuurder de raad de benodigde informatie en bespreken zij de wijze waarop de interne controle en beheersing is ingericht. In het bestuursreglement is vastgelegd wanneer sprake is van een tegenstrijdig belang. In 2024 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 voorgedaan in het bestuur van Wooncompagnie. De directeur-bestuurder, de heer Van Schaik, is op 15 december 2014 benoemd tot bestuurder en heeft op 31 december 2024 zijn functie neergelegd.

De heer S.J.T. van Schaik (1978)

Nevenfuncties	Voorzitter Raad van Toezicht Martinuscollege
PE-punten in 2024	50 (2023: 50,75, 2022: 44)



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	2024	2023
Beloning	€ 184.356	€ 177.267
Beloningen op termijn	€ 22.831	€ 21.252
Totaal	€ 207.187	€ 198.519

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 en regisseurs van de bedrijfsonderdelen en vormt samen met hen het managementteam. De functie van manager of regisseur zoals van toepassing bij Wooncompagnie wordt binnen de WNT niet als topfunctionaris beschouwd. In 2024 bekleedden de managers geen nevenfuncties die strijdig waren met hun functie bij Wooncompagnie.

Nevenfuncties	2024
R. Gravestein	<ul style="list-style-type: none"> Lid Bestuur Peutersaen Holding BV Lid Bestuur Ninox Diensten BV Lid Bestuur Peuterspeelzalen Pinkeltje
T. Pos	-
A. Timmermans	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Bestuur HPP-Y-GEN
A. Zandstra	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Commissarissen Rhenam Wonen

Samenwerking met 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 per gemeente aan waar onze speerpunten liggen voor het komende jaar, welke activiteiten wij gaan ondernemen en wat wij daarbij van iedere gemeente 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.

In 2024 hebben we net als voorgaande jaren één gemeenteplan 2025 gemaakt voor al onze vijf kerngemeenten. Wij vinden het wel zo transparant dat iedere gemeente ziet welke opgaven en uitdagingen wij zien voor de andere gemeenten. Naast een algemeen deel bevat het gemeenteplan voor elke kerngemeente een apart hoofdstuk waar we voor die gemeente ingaan op de opgaven en ambities. De aantallen in dit hoofdstuk komen niet altijd overeen met de aantallen in het hoofdstuk ‘meer en andere woningen’. Dit komt doordat de prestatieafspraken en begroting niet gelijktijdig worden gemaakt.

Meerjarige prestatieafspraken en jaarschijf per gemeente

Gemeente	Looptijd prestatieafspraken
Hollands Kroon	2022-2026
Schagen	2022-2026
Purmerend	2021-2024
Waterland	2021-2025
Edam/Volendam	2022-2026
Alkmaar	2021-2024

Met alle gemeenten waar Wooncompagnie bezit heeft van enige omvang, zijn in 2020 of 2021 meerjarige prestatieafspraken gemaakt. Zowel in Purmerend als in Alkmaar is eind 2023 besloten de huidige prestatieafspraken met een jaar te verlengen. De prestatieafspraken in Schagen, Hollands Kroon, Edam-Volendam en Waterland hebben een looptijd tot en met 2025 of 2026.

Met gemeenten Hoorn en Dijk en Waard zijn geen prestatieafspraken gemaakt vanwege het zeer geringe aantal woningen in deze gemeenten.

In onderstaande hoofdstukken blikken we terug op de begrote en gerealiseerde start bouw en oplevering van projecten per gemeente. De aantallen in deze overzichten kunnen afwijken van de aantallen in het hoofdstuk ‘Meer en andere woningen’. Dit komt omdat het moment van opstellen van de jaarafspraken met de gemeente niet gelijk loopt aan het moment van opstellen van begroting.

Edam-Volendam

De prestatieafspraken met de gemeente Edam-Volendam lopen tot en met 2026. Eind 2024 hebben we de jaarschijf voor 2025 opgesteld en bestuurlijk vastgesteld. De voortgang van de jaarschijf van 2024 is afgelopen jaar consistent tijdens het voorbereidend ambtelijk overleg en het bestuurlijk overleg besproken. Naast de wethouder Wonen is ook de wethouder Sociaal Domein gesprekspartner. Een mooie toegevoegde waarde gezien het belang om wonen, zorg én welzijn niet als aparte onderdelen te beschouwen, maar juist in samenhang te zien. De jaarschijf 2025 is, net als de prestatieafspraken en voorgaande jaarschijven, gezamenlijk met de zorg- en welzijnspartners opgesteld en ondertekend. Daarnaast is met de gemeente, en andere partners, gewerkt aan de Wonen Welzijn Zorgvisie van de gemeente. De samenwerking met de gemeente is prettig en constructief; er zijn korte lijnen.

De gemeente heeft medio 2024 een ontwikkelkader opgesteld voor de nieuwbouwwijk Lange Weeren, waar ca. 1160 woningen komen voor verschillende doelgroepen, waarvan 30% sociaal. Zeventig procent daarvan zal bestaan uit grondgebonden woningen. Daarnaast wil de gemeente ook een nieuwe sporthal, school, supermarkt, huisartsenpost en ontmoetingsruimte bouwen.

Het streven is om in 2027 te starten met de bouw. Het college heeft de provincie gevraagd om de Lange Weeren niet langer te scharen onder het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL), zodat hier woningbouw kan plaatsvinden. Begin 2025 heeft de provincie laten weten in principe achter de bouw van de nieuwbouwwijk te staan, zolang het groene en recreatieve karakter van het landelijke gebied wordt behouden. In het ontwikkelkader wordt dat nog onvoldoende aangetoond, waardoor de provincie vooralsnog geen goedkeuring wil geven. Wij verwachten dat de provincie op korte termijn alsnog goedkeuring geeft zodat er geen vertraging zal optreden voor de ontwikkeling van de lange Weeren.

Onderstaande tabel laat zien welke projecten in 2024 van plan was om te starten en op te leveren (gemeenteplan 2024) en in hoeverre dit is gerealiseerd:

Start realisatiebesluit 2024	Reden van vertraging	Begroot	Gerealiseerd
De Meermin Edam	Verlenging van opvang	80	0
Noorderstraat Edam		28	28
Totaal		108	28

Waterland

De prestatieafspraken met de gemeente Waterland lopen tot en met 2025. Eind 2024 hebben we de jaarschijf voor 2025 opgesteld en bestuurlijk vastgesteld. De voortgang van de jaarschijf van 2024 is afgelopen jaar consistent tijdens het voorbereidend ambtelijk overleg en het bestuurlijk overleg besproken. De samenwerking met de gemeente is prettig, de lijnen zijn kort en op inhoud weten we elkaar goed te vinden.

Daarnaast hebben de gemeente Waterland en de corporaties eind april 2024 het sociaal woonakkoord Waterland 2030 ondertekend.

In het woonakkoord zijn duidelijke afspraken gemaakt en het commitment vastgelegd tot een hechte samenwerking. De gemeente Waterland heeft de ambitie om voor de komende acht tot tien jaar minimaal 600 nieuwe sociale huurwoningen en 600 woningen voor mensen met middeninkomens te bouwen. De corporaties hebben in het sociaal woonakkoord vastgelegd om hieraan bij te dragen.

Onderstaande tabel laat zien welke projecten in 2024 van plan was om te starten en op te leveren (gemeenteplan 2024) en in hoeverre dit is gerealiseerd:

Start realisatiefase 2024	Reden van vertraging	Begroot	Gerealiseerd
Pierebaan Monnickendam	Ontwikkelaar	19	0
Waterlandweg Marken	Ontwikkelaar	15	0
Westerstraat Marken	Ontwikkelaar	6	0
Markgouw Monnickendam (optoppen)	Financieel onhaalbaar	6	0
Eilandweg Broek in Waterland	Bezwaar	11	0
Totaal		57	0

Oplevering 2024	Begroot	Gerealiseerd
Bernhardlaan Monnickendam	16	16
Totaal	16	16

Purmerend

De jaarschijf 2024 voor Purmerend hebben we eind 2024 pas vast kunnen stellen, omdat het veel tijd heeft gekost om tot een goede afspraak te komen over de volgorde van toewijzen die de corporaties kunnen aanhouden als meer dan 33 procent van het aanbod naar urgent woningzoekenden dreigt te gaan.

De Woonzorgvisie van de gemeente was eind 2024 in concept gereed en zal in de eerste helft van 2025 de besluitvorming in gaan. De verwachting is dat de Woonzorgvisie voor de zomer 2025 wordt vastgesteld. Om die reden is eind 2023 besloten om de prestatieafspraken 2021 - 2024 met een jaar te verlengen. Eind 2024 is gestart met de voorbereidingen om te komen tot nieuwe meerjarige afspraken, welke we in 2025 gaan opstellen. De jaarschijf 2025 hopen we begin 2025 af te ronden. Eind 2024 zijn de meerjarige prestatieafspraken in het algemeen en de jaarschijf 2024 in het bijzonder geëvalueerd. Alle afspraken die nog niet zijn opgepakt of afgerond, hebben een plek gekregen in de jaarschijf 2025.

Als nadere uitwerking van de prestatieafspraken 2021 - 2024 is in 2021 het Sociaal Woonakkoord opgesteld. Gemeente Purmerend heeft de ambitie uitgesproken om voor 2030 10.000 woningen te bouwen. In het Sociaal Woonakkoord hebben de gemeente en de corporaties vervolgens afspraken gemaakt om voor 2030 3.600 nieuwe sociale huurwoningen en 1.200 middenhuurwoningen te bouwen. De voortgang daarvan loopt achter, waar vertraging van de ontwikkeling van de Oostflank een belangrijke oorzaak van is.

In 2023 heeft de gemeente haar nieuwbouwambitie in de Woondeal MRA gesteld op 4.800 woningen, waarvan ruim 3.800 sociale huur en een kleine 200 middenhuur.

De planvoorraad maakt het in principe mogelijk meer woningen te realiseren dan in de Woondeal MRA is opgenomen. Samen met de collega corporaties en de ontwikkelaars leggen we de lat graag hoger. In regionaal perspectief lijkt dat ook gewenst, omdat andere MRA gemeenten juist minder produceren, en ook op landelijke schaal de 981.000 woningen waarschijnlijk niet gehaald worden.

Dit verlangt een intensieve samenwerking tussen gemeente Purmerend en de marktpartijen. In november 2024 heeft Woningmakers Nederland een rapport opgeleverd met adviezen hoe we met elkaar de nieuwbouwproductie in Purmerend kunnen versnellen en vergroten. De Kopgroep, bestaande uit medewerkers van Wooncompagnie, Rochdale, BPD, HSB, Sopar en de gemeente Purmerend is voortvarend aan de slag gegaan met de 6 concrete actiepunten die zijn benoemd in het adviesrapport van Woningmakers.

Onderstaande tabel laat zien welke projecten in 2024 van plan was om te starten en op te leveren (gemeentepan 2024) en in hoeverre dit is gerealiseerd:

Start realisatiefase 2024	Reden van vertraging	Begroot	Gerealiseerd
Aletta Jacobslaan Purmerend	Bezwaren	18	0
Aletta Jacobslaan zorgappartementen	Bezwaren	32	0
Jaagweg/Verzetslaan Purmerend	Ontsluiting verkeer	95	0
Torenmolen (sociaal en middenhuur)	Ruimtelijke ordening	35	0
Trapveld Middenbeemster (sociaal, middenhuur en sociale koop)	Grex gemeente	25	0
Totaal		205	0

Oplevering 2024	Begroot	Gerealiseerd
Slaperdijk Purmerend woonwagens	2	0
Totaal	2	0

Wooncompagnie is in 2024 wel gestart met de bouw van 13 sociale huurwoningen en 6 middenhuurwoningen aan de Wolgalaan in Purmerend. Dit project was niet opgenomen in het gemeentepan 2024, maar hebben we kunnen versnellen door een goede samenwerking met de gemeente.

Schagen

De jaarschijf van 2024 is zoals gebruikelijk in goed overleg tot stand gekomen. De samenwerking met de gemeente Schagen en de huurdersvertegenwoordiging is goed. In 2024 is Woonzorg Nederland na personele wisselingen weer goed aangesloten, als ook de huurdersvertegenwoordiging van woningstichting Den Helder.

Belangrijke thema's in de jaarschijf waren de bemensing van de nieuwbouwprojecten, het starten met de woonzorgvisie, het huisvesten van statushouders conform de taakstelling en het samenwerken aan een huisvestingsverordening.

De nieuwbouw in Schagen loopt voorspoedig, met dit jaar bijzonder veel opleveringen. Even leek de voorbereiding van nieuwe projecten stil te vallen, door schaarste in de ambtelijke bezetting van gemeentelijke projectteams. Gelukkig heeft de gemeente hierop gehandeld en worden ook nieuwe plannen weer voorbereid, ook in kleine kernen als Waarland, Petten en Sint Maarten.

Regionaal is gestart met de woonzorgvisie, die meer inzicht moet geven in het voorzieningenniveau en de huisvestingsbehoefte voor kwetsbare doelgroepen. In de huisvestingsverordening die door de gemeente in nauw overleg met de corporaties is gemaakt zijn de spelregels voor de doelgroepenprioriteit vastgelegd.

Het huisvesten van statushouders heeft dit jaar onze volle aandacht gevraagd. De taakstelling is groot, en het was een grote uitdaging om iedereen van een passende woning te voorzien. De gezinsgrootte vormde vaak een uitdaging, evenals de balans in de wijken en straten.

Onderstaande tabel laat zien welke projecten in 2024 van plan was om te starten en op te leveren (gemeenteplan 2024) en in hoeverre dit is gerealiseerd:

Start realisatiefase 2024	Reden van vertraging	Begroot	Gerealiseerd
Bogtmanweg Tuitjenhorn	Greex gemeente	39	0
Noorderlicht fase 2		60	60
Bernadetteplantsoen Waarland	Capaciteit gemeente	14	0
Sint Maartensweg Sint Maartensbrug	Greex gemeente	25	0
Siemersstraat Schagerbrug	Capaciteit gemeente	18	0
Zwanenbloem Schagerbrug		14	14
Totaal		170	74

Oplevering 2024	Begroot	Gerealiseerd
De Veldwachter Schagen	28	28
Piet Ottstraat Schagen	44	44
Melchiorhof Oudesluis	12	12
Remmerdel Warmenhuizen	34	34
Woningsplitsing Schagen	5	2
Noorderlicht Tuitjenhorn (versnellingswoningen)	58	58
Totaal	181	178

Hollands Kroon

De jaarschijf van Hollands Kroon kwam in een rommelig proces tot stand. De bezetting aan de kant van de gemeente was door personele omstandigheden niet goed ingevuld. Dat is later gelukkig hersteld. Partijen onderzoeken of zij zich willen laten begeleiden door een extern bureau als regievoerder op het proces. Inhoudelijk weten partijen elkaar goed te vinden en hebben een goede samenwerking.

De uitvoering van de jaarschijf heeft zich met name gericht op het realiseren, opstarten en versnellen van woningbouw.

Partijen weten elkaar daarin goed te vinden en hebben onder meer plannen gemaakt en uitgevoerd voor flexwoningen in Middenmeer. Er zijn meer versnellingsplannen in de maak.

Partijen hebben met elkaar gefocust op het huisvesten van kwetsbare doelgroepen zoals de statushouders, AMV'ers, spoedzoekers en ouderen. Ondanks hoge taakstellingen is het gelukt om binnen de afgesproken marge van minimaal 75% van de jaarlijkse toewijzingen naar reguliere woningzoekenden te blijven.

De gemeente heeft met Wooncompagnie afspraken gemaakt over gebiedsgerichte samenwerking in de Waddenwijk/Schepenwijk in Wieringerwerf. Dat is niet gelukt, de gemeente heeft hiervoor geen personeel beschikbaar gesteld. De samenwerking in het sociale netwerk voor leefbaarheid en het tegengaan van overlast is onder de aandacht. Het covenant woonoverlast werkt nog niet zoals partijen voor ogen hebben, en de wens om meer preventief in te zetten op samenwerking op casusniveau wordt nog niet breed uitgevoerd. Deze onderwerpen blijven in komende jaren aandacht vragen.

Al met al is de jaarschijf met een tevreden gevoel afgesloten en wordt verder gewerkt aan de jaarschijf 2025.

Onderstaande tabel laat zien welke projecten in 2024 van plan was om te starten en op te leveren (gemeentepan 2024) en in hoeverre dit is gerealiseerd:

Start realisatiefase 2024	Reden van vertraging	Begroot	Gerealiseerd
Paludanusweg/Trambaan Wieringerwerf		16	16
Terdiekerweg Nieuwe Niedorp		8	8
Dahliapark Winkel		54	54
't Veld fase 2		32	32
't Veld fase 3	Volgorde fasen ontwikkelaar	30	0
Knarrenhof Wieringerwerf	Ontwikkelaar	10	0
Torenstraat Middenmeer	Plan iets aangepast	106	0
Totaal		256	110

Oplevering 2024	Begroot	Gerealiseerd
Bosstraat Winkel	9	9
Sportlaan Wieringerwaard	16	16
Totaal	25	25

Alkmaar

In 2024 was het de bedoeling om de meerjarige prestatieafspraken met een jaar te verlengen en een jaarschijf 2025 op te stellen. In 2024 zouden dan nieuwe meerjarige prestatieafspraken worden opgesteld. De samenwerking tussen de corporaties en de gemeente verloopt momenteel echter moeizaam.

Het traject om te komen tot en jaarschijf 2025 en nieuwe meerjarige prestatieafspraken is in het najaar van 2024 dan ook voorlopig stilgelegd. Begin 2025 vindt een overleg plaats tussen de wethouder Wonen en de bestuurders over de samenwerking.

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 2024 door Wooncompagnie uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan. De directeur-bestuurder heeft het bestuursverslag en de jaarrekening opgesteld.

Hoorn, 6 juni 2025

W. van der Weide, directeur-bestuurder

Verklaring Raad van Commissarissen

Het bestuur heeft het bestuursverslag - met uitzondering van het verslag van de Raad van Commissarissen - over het boekjaar 2024 opgesteld. De raad heeft het verslag van de Raad van Commissarissen en het bestuursverslag vastgesteld, en daarnaast ook de jaarrekening over 2024. 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, 6 juni 2025

Raad van Commissarissen van Wooncompagnie

Mevrouw M.W. Sturm (voorzitter)

De heer H. Nijboer

De heer A. Kansouh

Mevrouw P.M.E. van Dam

De heer J.H. Kets

De heer P.S.G. Fransman

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wooncompagnie

A. Verklaring over de samengevatte jaarrekening 2024

Ons oordeel

De samengevatte jaarrekening 2024 (hierna: ‘de samengevatte jaarrekening’) van Stichting Wooncompagnie te Hoorn is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2024 van Stichting Wooncompagnie.

Naar ons oordeel is de bijgesloten samengevatte jaarrekening in alle van materieel zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2024 van Stichting Wooncompagnie op basis van de grondslagen zoals beschreven in hoofdstuk 5 en 6 in de toelichting op de gecontroleerde jaarrekening.

De in dit rapport op pagina 57 tot en met 60 opgenomen samengevatte jaarrekening bestaat uit:

1. de samengevatte balans per 31 december 2024;
2. de samengevatte winst-en-verliesrekening over 2024; en
3. het samengevatte kasstroomoverzicht over 2024;

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 2024 van Stichting Wooncompagnie in onze controleverklaring d.d. 11 juni 2025.

Die controleverklaring bevat tevens passages omtrent de volgende onderwerpen:

- ▶ Materialiteit
- ▶ Controleaanpak continuïteit
- ▶ Controleaanpak frauderisico's
- ▶ De kernpunten van onze controle, waarin wij nadere duiding hebben gegeven aan:
 - i. De controle van de marktwaarde
 - ii. De controle van de beleidswaarde
- ▶ Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd.

B. Beschrijving van verantwoordelijkheden voor de samengevatte jaarrekening

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 hoofdstuk 5, 6 en 8 in de toelichting op de gecontroleerde jaarrekening.

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

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, 11 juni 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. G.P. Zonneveld-Hoogland RA

BIJLAGE

De Strategische risico's

Prijs- en renteontwikkeling

Het risico dat kosten bovenmatig toenemen.

Risicosturing	Jaarlijks maximale kostenstijging (incl. investeringen) inflatie + 0,5%
Risicobereidheid	Laag.
Ontwikkelingen 2024	<ul style="list-style-type: none">• De begroting stellen wij op inclusief de marktontwikkelingen.• We volgen de realisatie van de begroting op basis van de management-informatie en sturen zo nodig bij.• We zoeken nieuwe samenwerkingsvormen en toetsen van prijzen aan de markt (aanbesteden).• Wooncompagnie heeft 2024 volgens het inkoopbeleid gehandeld.• In september 2024 kregen wij een melding van het AW over mogelijke fraudegevallen bij samenwerkingspartners van woningcorporaties. Dit betreffen voornamelijk partners in de bouwsector. De vermeende fraude bestaat uit het factureren van meer uren en materialen dan daadwerkelijk uitgevoerd. Wooncompagnie heeft de procedures verder aangescherpt. Echter, voor Wooncompagnie zijn er vooralsnog geen signalen van vermeende fraudegevallen.

Vraag en aanbod

Het risico dat vraag en aanbod niet op elkaar zijn afgestemd.

Risicosturing	Een aanbod afgestemd op marktontwikkelingen.
Risicobereidheid	Laag.
Ontwikkelingen 2024	<ul style="list-style-type: none">• Om vraag en aanbod (weer) beter op elkaar af te stemmen, zijn in het verslagjaar de streefhuren opnieuw bepaald. De nieuwe streefhuren zorgen ervoor dat Wooncompagnie in elk van de vijf kerngemeenten voldoende passend aanbod heeft - zowel passend bij de inkomens van woningzoekenden als bij de kwaliteit van de betreffende woningen.

Calamiteiten

Het risico dat zich een calamiteit voordoet.

Risicosturing	Geen calamiteiten die aan ons te wijten zijn. Adequaat handelen blijkt uit media.
Risicobereidheid	Laag.
Ontwikkelingen 2024	<ul style="list-style-type: none">• In 2024 zijn er een aantal 'geweldsincidenten' geweest. In de regio Purmerend zijn bewoners geconfronteerd met vuurwerkbommen. Nadat er een aantal kleine incidenten hadden plaatsgevonden is ons kantoor in Wieringerwerf geconfronteerd met een vuurwerkbom. De schade was beperkt maar de schrik was groot. Het MT is in gesprek gegaan met het buurtteam. Er zijn extra beveiligingsmaatregelen genomen en sindsdien is het rustig. Het incident was geen aanleiding om het Crisisteam bijeen te roepen. <p>Ook dit jaar zijn er een aantal woningbranden geweest en onstuimig</p>

weer heeft tot schades en ongemak voor onze bewoners geleid, maar dit was minder dan voorgaande jaren. De ‘achtervang’ heeft samen met collega’s de noodzakelijke werkzaamheden in gang gezet.

- Het geactualiseerde calamiteitenplan is vastgesteld door het MT en gedeeld met de organisatie gedeeld worden. De informatie is gepubliceerd op Intranet en daarmee is voor iedereen de meest actuele versie beschikbaar.
- Er is een Whatsapp groep opgezet voor het Crisisteam. Via deze app is altijd de meest recente relevante informatie mobiel beschikbaar en is toegang tot het netwerk niet noodzakelijk.
- Aan de medewerkers is gevraagd om in AFAS aan te geven of hun contactgegevens beschikbaar mogen zijn voor het Crisisteam. Daarmee kunnen medewerkers gevraagd worden om bij een crisissituatie buiten kantoor tijd te ondersteunen. Daarbij zullen medewerkers ingezet worden binnen hun vakgebied en kennis en expertise.

Faillissement leveranciers

Het risico dat Wooncompagnie financiële schade ondervindt als gevolg van faillissement van leveranciers.

Risicosturing	Geen financiële schade als gevolg van faillissement leveranciers.
Risicobereidheid	Laag.
Ontwikkelingen 2024	<ul style="list-style-type: none"> • In 2024 zijn er geen belangrijke leveranciers van Wooncompagnie failliet gegaan. • Ook voor 2025 verwachten we geen faillissementen van de belangrijke leveranciers. We houden de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten. • Bij nieuwe leveranciers voeren we (vooraf) een check uit. • We maken langdurige afspraken met belangrijke leveranciers

Politiek

Het risico dat het beleid van de overheid aan verandering onderhevig is.

Risicosturing	We zijn op de hoogte van de plannen van Rijk en gemeenten en zijn daarin gesprekspartner.
Risicobereidheid	Laag.
Ontwikkelingen 2024	<ul style="list-style-type: none"> • Wij volgen de plannenmakerij van Rijk en gemeenten op de voet. In alle kerngemeenten is er periodiek overleg, zowel ambtelijk als bestuurlijk, en is de samenwerking constructief. • Over de beleidsvoorstellen van het nieuwe kabinet hebben we gemengde gedachten. We onderschrijven de keuze om prioriteit te geven aan de nieuwbouw, onder andere door overbodige of conflicterende regelgeving terug te dringen. Maar we maken ons grote zorgen over de toon die het nieuwe kabinet zet rond de huisvesting van vluchtelingen en statushouders.

Stagnatie bouwkolom

Het risico dat door macro-economische ontwikkelingen, het aantal aannemers en het onderliggende personeelsbestand dermate terugloopt, waardoor wij onze ambities t.a.v. nieuwbouw en renovatie niet waar kunnen maken.

Risicosturing	Aandeel nieuwbouw/renovaties op totaal aantal woningen is procentueel beperkt. Is geen afstel, maar verschuiving in de tijd.
----------------------	--

Risicobereidheid	Midden.
Ontwikkelingen 2024	<ul style="list-style-type: none"> • Ook in 2024 blijft het lastig in de bouwkolom. Er is vooralsnog nog voldoende bouwcapaciteit beschikbaar, maar de kosten en kwaliteit variëren. Daarom blijven wij investeren in de relatie met onze vaste, betrouwbare bouwpartners. • Wooncompagnie is onderdeel van de NH-bouwstroom. Projecten die zich hiervoor lenen (voor conceptmatige bouw) worden hier in een vroeg stadium “gepitch” en “gematcht” aan de bouwpartners, waardoor we vroegtijdig realisatie capaciteit vastleggen. • In 2024 hebben we verkend of we, naast de NH-bouwstroom, voor onze meer traditionele nieuwbouwprojecten willen gaan werken met co-makers. Aangezien onze bouwproductie ongeveer voor de helft bestaat uit turn-key aankopen (waarbij wij geen eigen keuze hebben voor de bouwpartner) en onze eigen projecten daarnaast wanneer dat mogelijk is via de NH-bouwstroom aanbesteden, hebben we geconstateerd dat er dan te weinig “traditionele” projecten over blijven om een formeel traject voor het selecteren van co-maker(s) te rechtvaardigen. We hebben echter wel verschillende “informele co-makers” met wie we prettig samenwerken, waarmee we regelmatig afstemmen en die we bij voorkeur uitnodigen bij aanbestedingen.

Duurzaamheid

Het risico dat we de mogelijkheden om onze ecologische footprint te beperken onvoldoende benutten.

Risicosturing	We voldoen aan de doelen die de overheid aan ons stelt.
Risicobereidheid	Laag.
Ontwikkelingen 2024	<ul style="list-style-type: none"> • In 2024 zijn 900 woningen voorzien van een (hybride) warmtepomp; • 1.000 woningen hebben zonnepanelen gekregen; • Ons gemiddelde label is verder verbeterd, maar zat al op gemiddeld A, terwijl deze doelstelling pas in 2030 gehaald moet worden; • 500 woningen hebben een aardgasvrije keuken gekregen, los van de woningen die een all electric warmtepomp kregen; • De plannen om woningen aan te sluiten op warmtenetten komen verder onder druk te staan en zijn op twee plaatsen (Oosthuizen en Monnickendam) van tafel; • Ons beleid is geüpdatet, waarbij de focus meer komt te liggen op biobased bouwen en klimaatadaptatie.

Stuur- en verantwoordingsinformatie

Het risico dat stuur- en verantwoordingsinformatie structureel niet tijdig (of helemaal niet), betrouwbaar of inzichtelijk is.

Risicosturing	<ul style="list-style-type: none"> • Goedkeurende verklaring van de accountant. • Vermijden van aanwijzingen of maatregelen van Aw en WSW. • Voorkomen noodzakelijke herziening bestaande contractuele afspraken.
Risicobereidheid	Laag.
Ontwikkeling 2024	

- De prestatie-indicatoren van het jaarplan 2024 zijn gevolgd en zo nodig is er bijgestuurd.
- Wooncompagnie heeft een dynamische begroting waarbij per kwartaal de actuele economische parameters worden verwerkt evenals majeure wijzigingen in de programmering.
- De perioderapportages zijn toegankelijk voor alle medewerkers zodat ze meer bewust worden van de doelstellingen van Wooncompagnie.
- Jaarlijks is er in aanloop naar de jaarafsluiting per 1 november een financiële sluiting. De administratie en specificaties zijn bijgewerkt.
- De oordeelsbrieven van WSW en Aw zijn “schoon”.
- De managementletter en het accountantsverslag van de accountant bevatten geen zwaarwegende aanbevelingen.

Financieringspositie

Het risico dat de financieringsmogelijkheden worden beperkt.

Risicosturing	Financierbaarheid tegen aanvaardbare condities en financiële onafhankelijkheid.
Risicobereidheid	Laag.
Ontwikkelingen 2024	<ul style="list-style-type: none"> • Afhankelijk van de voortgang van de investeringen verwacht Wooncompagnie de komende jaren een bovengemiddelde groei van de leningportefeuille. Dat is voor de begroting van 2025 nog omvangrijker. • Wooncompagnie heeft haar financieringsstrategie herijkt. • Wooncompagnie heeft haar treasury statuut herijkt. • Wooncompagnie heeft een duurzaam exploitatiemodel gebaseerd op het driecompartimentenmodel geïmplementeerd. De begroting voldoet aan de financiële ratio's. • Kredietwaardigheidsbeoordelaars Moody's Investors Service en S&P Global Ratings bevestigen de hoogste kredietwaardigheid voor WSW: Aaa respectievelijk AAA. Dit betekent dat het risico voor een belegger nagenoeg gelijk is aan het beleggen in staatsobligaties. Het rendement van door het WSW geborgde leningen is echter hoger. • Niet-DAEB-projecten financieren wij zoveel mogelijk vanuit intern beschikbare middelen en wij verwachten geen externe financiering in de niet-DAEB aan te trekken voor de voorziene projecten. • Wij monitoren de uitgangspunten uit het gezamenlijke beoordelingskader Aw/WSW.

Kwaliteit woonomgeving

Het risico dat de kwaliteit van de woonomgeving (fysiek en sociaal) onvoldoende is.

Risicosturing	Bewoners die trots zijn op hun buurt. Verhuren van woningen waar we trots op zijn.
Risicobereidheid	Midden.
Ontwikkelingen 2024	<ul style="list-style-type: none"> • We zien een toename van zware overlastgevallen. Dossiers worden gecompliceerder wat een goede samenwerking met gemeenten en partners nog belangrijker maakt. Een goed werkend netwerk/vangnet met ketenpartners (zoals gemeente, GGZ etc.) is van cruciaal belang. Ook dit jaar is hard aan de samenwerking gewerkt. • We werken aan een omschakeling van een reactieve, individuele benadering van overlast naar een meer proactieve, gemeenschappelijke benadering in buurten, welke uiteindelijk leidt naar het verstevigen van buurten en buurten waar je je thuis voelt. Ondanks dat we eraan

werken, merken we dat reactief en individuele benadering belangrijk en ook de hoofdmoot blijft.

- De invloed van een tekort aan goede en betaalbare huisvesting, zien we terug in de leefbaarheid van buurten. Schaarste leidt tot het zoeken naar creatieve oplossingen. Onderhuur en woonfraude komen vaker voor met alle bijbehorende leefbaarheidsproblemen. In 2023 zijn we gestart met het herijken van ons beleid op woonfraude. Eind 2024 is, onder voorbehoud van de zienswijze van de SHO, door het MT het Woonfraude-beleid vastgesteld. Daarnaast gaan we proactief meer inzetten op het opsporen en terugdringen van woonfraude.
- In de vijf kerngemeenten werken we met een convenant 'onrechtmatige bewoning en fraude'.
- We merken een toename van vervuiling, vernieling en overlast in een aantal van onze complexen, voornamelijk de gestapelde bouw. Dit was de aanleiding om ons camerabeleid tegen het licht te houden en te actualiseren.
- De nieuwe instroom van huurders baart ons zorgen, omdat we zien dat het percentage bijzondere doelgroepen steeds hoger wordt. We zien een toename in 'woononbekwaamheid' met overlast tot gevolg. Met team Verhuizen werken we steeds meer samen en proberen we aan de 'voorkant' (intake-/motivatiegesprekken) mogelijke problemen te ondervangen. Daarnaast maken we afspraken met de gemeenten om gezamenlijk de mogelijkheden te bekijken om 'woonvaardigheden' verder te verstevigen bij de doelgroepen.
- Uit de resultaten van het KWH Woonbelevingsonderzoek, welke in 2024 is uitgevoerd, zien we dat ook bewoners deze zorgen hebben.
- Als gevolg van het woningtekort en de lange wachttijden zien we steeds minder draagvlak voor bijzondere doelgroepen zoals de statushouders.
- Met de bewonerscommissies hebben we regelmatig contact. Zij bespreken met ons de ontwikkelingen in de buurten. Deze signalen, zowel fysiek als sociaal, pakken we op.
- Met het gestructureerd schouwen van de complexen op schoon-heel-veilig, zijn de gebieden inzichtelijk waar de fysieke kwaliteit onvoldoende is. In 2024 voldoen we aan onze doelstellingen op het gebied van schoon-heel-veilig. Enkel gebied Schagen is in 2024 niet geheel geschouwd, in 2025 wordt dit ingelopen. Ook het bezoeken van nieuwe bewoners gaat goed, de meesten spreken wij. Het lukt ook steeds beter om nieuwe huurders, die in eerste instantie niet van een bezoek waren gediend, dat we deze huurders toch hebben kunnen verleiden tot een bezoek van ons.

Integriteit & fraude

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.
Ontwikkelingen 2024	<ul style="list-style-type: none"> • In het kader van de 'week van integriteit', besteden we met een interne campagne bedrijfsbreed aandacht aan integriteit. Dit door het (wekelijks) voorleggen van verschillende stellingen aan de collega's van Wooncompagnie. Deze campagne loopt door tot begin 2025. • De uitkomsten van de campagne worden in de loop van 2025 gebruikt om met elkaar in gesprek te gaan aan de hand gegeven antwoorden op de stellingen.

- Er zal hierbij een relatie worden gelegd met de ‘Integriteitscode’, het ‘Integriteitsreglement’ en de ‘Gedragscode voor uitvoering onderhoudswerkzaamheden’.
- Wooncompagnie werkt in 2024 en 2025 aan een programma veiligheid en agressie. Dat doen we samen met een extern trainingsbureau. Het programma bestaat uit het vaststellen van een norm (wat beschouwen we als grensoverschrijdend gedrag?), het ontwikkelen van een protocol van meldingen en opvolging daarvan en een palet aan trainingen rond het voorkomen van en omgaan met agressie.
- In april 2024 zijn de ‘Integriteitscode’, het ‘Integriteitsreglement’ en de ‘Gedragscode voor uitvoering onderhoudswerkzaamheden’ herzien.
- Naar aanleiding van een phishing poging in november 2024, zijn de ondernomen acties afgezet tegen de stappen zoals deze zijn opgenomen in het Fraude Reactieplan van Wooncompagnie.

Cybercriminaliteit

Het risico dat het ICT-systeem moedwillig wordt misbruikt.

Risicosturing	Voorkomen van onherstelbare schade.
Risicobereid	Laag.
Ontwikkelingen 2024	<ul style="list-style-type: none"> • Er is aanpassing en uitbreiding op de systeembeveiliging gedaan, van ESET naar MS Defender met een uitgebreidere monitoring door het NorthWave SOC. • De 'algemene' administrator accounts die door de ICT-dienstverlener werden gebruikt voor beheerdoeleinden, zijn verwijderd. Er worden nu uitsluitend 'named accounts' gebruikt, ook onder MFA. • Er is een aangepaste procedure bij de ICT-dienstverlener voor 2 privileged admin accounts, PreviderAdmin en PreviderBreakglass, deze worden niet meer gebruikt voor basisbeheerwerkzaamheden. • Malafide domeinnamen dichtgezet. • Het Awareness programma is in 2024 voortgezet waarbij Wooncompagnie haar medewerkers bewust blijft maken van cybersecuritydreigingen, hoe deze te herkennen en welke maatregelen hiertegen genomen worden. • Op verzoek van de RvC is opdracht gegeven voor onderzoek naar de beheersing van de meest voorkomende cyberrisico's bij woningcorporaties, dit wordt begin 2025 afgerond.

Werking infrastructuur

Het risico dat de IT-infrastructuur niet functioneert.

Risicosturing	Voorkomen van onherstelbare schade.
Risicobereidheid	Laag.
Ontwikkelingen 2024	<ul style="list-style-type: none"> • Internetverbindingen van zowel het hoofdkantoor als de bijkantoren zijn geüpdatet. • Firewalls en switches worden steeds up-to-date gehouden (firmware updates). • Major issue op de Microsoft365 omgeving door een foutieve handeling door een medewerker van onze ICT dienstverlener. Dit is hersteld. • De backup op de Microsoft365 omgeving is ingeregeld met behulp van VEEAM. • Er is een beperkte uitwijktest uitgevoerd.

- Een volledige uitwijktest is niet mogelijk gebleken zonder de data-integriteit te beschadigen. Dit in verband met koppelingen naar andere systemen.
- Een back-up & restore test is uitgevoerd van het ERP systeem met positief resultaat.

Beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel

Het risico dat de dienstverlening onder druk komt te staan.

Risicosturing Kwaliteit dienstverlening dient op peil te blijven.

Risicobereidheid Laag.

Ontwikkelingen 2024

- Ook in 2024 is er veel instroom geweest van nieuwe medewerkers. Hoewel de arbeidsmarkt nog steeds onder druk staat blijkt Wooncompagnie een aantrekkelijke werkgever te zijn waardoor het werven succesvol was en alle vacatures met geschikte kandidaten ingevuld zijn.
- De positieve scores op het Werkplezieronderzoek 2024 zijn een reflectie van de aantrekkelijkheid als werkgever.
- Er is actief gebruik gemaakt van de website 'Werken bij Wooncompagnie'. Deze website biedt potentiële collega's de mogelijkheid om op een toegankelijke manier kennis maken met het werken bij Wooncompagnie. Het beeldmateriaal is verrijkt met filmpjes van medewerkers.
- De advertenties worden via online media gepost zoals LinkedIn, Facebook en Indeed. Ruim twintig medewerkers hebben een LinkedIn training gevolgd zodat zij berichten van Wooncompagnie zoals vacatures 'gerepost'. Dit werkt als een olievlek waardoor berichten vaker gezien worden.
- In 2024 is ook gebruik gemaakt van het billboards langs de hoofdroutes in Hoorn. De vacature voor directeur-bestuurder is wel in landelijke dagbladen geplaatst om Wooncompagnie te profileren.

Leiderschapstijl

Het risico dat de organisatie samen haar met partners onvoldoende signaleert wat er leeft en speelt bij de bewoners en woningzoekenden.

Risicosturing Klantwaardering mag niet onder de norm uitkomen

Risicobereidheid Laag.

Ontwikkelingen 2024

- Wooncompagnie heeft ook in 2024 een A gescoord op het Huurdersonderdeel bij de Aedes Benchmark. In de benchmark zijn de onderdelen vertrokken huurders, nieuwe huurders en reparaties opgenomen.
- Het luisterpanel dat in het november 2023 heeft plaatsgevonden is in het 1^e kwartaal 2024 het videoverslag met de 'klantteams' besproken.
- Het imago van Wooncompagnie wordt periodiek gemeten middels het onderdeel Algemene waardering. Dit komt onder tot uitdrukking in de Net Promotor Score waarbij de vraag wordt gesteld: *"Stel u voor dat u met vrienden of familie over Wooncompagnie praat. Zou u positieve dingen zeggen? U kunt antwoord geven op een schaal van 0 t/m 10, waarbij 0 zeer onwaarschijnlijk is en 10 is zeer waarschijnlijk."*
- De NPS score van Wooncompagnie bedraagt over 2024 7%. Dit is aanzienlijk hoger dan het landelijk gemiddelde, dan de regio en dan de corporaties met een vergelijkbare omvang tot 20.000 vhe's.

- De klantteams van het onderdeel Bewoners hebben opnieuw de klantgerichtheid gemeten middels de ‘klantladder’. Er zijn weer stappen gezet van reactief naar proactief klantgericht werken. De samenwerking met andere teams is daarbij cruciaal. De teams hebben actiepunten opgesteld die verder uitgewerkt en geïmplementeerd gaan worden.
- Het team Beheer & Onderhoud heeft verbeteringen aangebracht in de communicatie rondom Groot Onderhoudsprojecten.

Betaalbaarheid woonlasten

Het risico dat het totaal aan woonlasten voor de huurders onbetaalbaar wordt.

Risicosturing	Woningen moeten voor de doelgroep beschikbaar zijn en blijven.
Risicobereidheid	Laag.
Ontwikkelingen 2024	<ul style="list-style-type: none"> • In het verslagjaar zijn de streefhuren opnieuw bepaald en neerwaarts bijgesteld, om zo voldoende betaalbaar aanbod beschikbaar te hebben voor woningzoekenden met een bescheiden inkomen. De huurverhogingen cirkelden bij Wooncompagnie ook in 2023 weer rond de inflatie, en waren zodoende lager dan landelijk gemiddeld en lager dan maximaal toegestaan. Wij hechten eraan op dit punt een consistent en consequent beleid te voeren.



woonCompagnie