



Jaarverslag 2025

woonCompagnie

Inhoudsopgave

2025 volgens het bestuur	3
Wooncompagnie in het kort	7
Prestatievelden.....	10
Buurten waar je je thuis voelt.....	10
Woonmogelijkheden creëren	21
Aandacht voor mensen.....	27
Meer en andere woningen	31
Conditie	39
Een ronde, rollende organisatie	39
Een duurzaam exploitatiemodel.....	44
De kaders van Wooncompagnie	46
Governance.....	46
Verbindingen	46
Financiën	51
Verkorte jaarrekening	54
Belanghouders	60
Verslag van de ondernemingsraad	60
Verslag van de Raad van Commissarissen	65
Overleg met de ondernemingsraad (OR)	71
Verslag van de Auditcommissie.....	72
Verslag van de Remuneratiecommissie.....	73
Samenwerking met gemeenten.....	76
BIJLAGE.....	86
De Strategische risico's.....	86

2025 volgens het bestuur

De woningmarkt weer in beweging brengen, dat proberen we bij Wooncompagnie op verschillende manieren. Want als er meer mensen verhuizen, betekent dat simpelweg dat meer mensen de stap kunnen maken naar een woning die beter past bij hun woonwensen of hun levensfase. Dat is dringend nodig, op een woningmarkt die al veel teveel jaren muurvast zit.

Er is geen zaligmakende oplossing om de woningmarkt weer in beweging te krijgen. Vaak gaat het om de optelsom van meerdere acties: een actieve benadering van senioren, huurprijzen die een verhuizing aantrekkelijk maken, voorrangregels voor doorstromers, een eenvoudig verdeelsysteem en ga zo maar door.

In 2025 zagen we bij Wooncompagnie een lichtpuntje, in de vorm van 952 verhuringen. Dat gaat de goede kant op, na jaren waarin het aantal verhuringen zo rond de 700, 800 schommelde. De komende jaren leggen we de lat nog hoger: voor het eind van 2030 willen we meer dan 5.000 huurcontracten hebben afgesloten. Want dat zijn dan meer dan 5.000 singles, stellen, gezinnen -van jong tot oud-, die hun intrek nemen in een betaalbare woning in een fijne buurt. Daar doen we het voor, en voor minder doen we het niet.

In 2025 sloot Wooncompagnie niet alleen meer huurcontracten af maar ook meer koopcontracten: 115. Ook dat zijn er meer dan de afgelopen jaren. Wooncompagnie blijft actief in de verkoop van huurwoningen. Want ook dat is een manier om de woningmarkt in beweging te brengen en -niet in het minst- mensen met een bescheiden portemonnee in staat te stellen om de koopmarkt te betreden. Op een woningmarkt waarin de verschillen tussen kopers en huurders steeds groter worden, is dat cruciaal. Naast verkoop, kochten we in 2025 ook woningen. We namen uit de solidariteitsgedachte 509 woningen over van onze collega Rochdale.

Tegelijk kunnen we er niet omheen dat de beweging die écht nodig is -een omvangrijke nieuwbouwproductie die leidt tot substantiële groei van de sociale huurvoorraad- te langzaam vorm krijgt. In 2025 leverde Wooncompagnie 227 nieuwbouwwoningen op. Dat aantal hadden we graag een stuk of 100 hoger gezien maar de weerbarstige praktijk staat het maken van tempo steeds weer in de weg. Daar komt bij dat de meerjarenbegroting duidelijk maakt dat de mogelijkheden om in nieuwbouw te investeren niet oneindig zijn. Dat noopt nu al tot het maken van soms pijnlijke keuzen tussen locaties. Ook dat werd in het verslagjaar duidelijk.

Als we kijken naar de buurten en wijken waarin onze huurders wonen, dan is het beeld gemengd. De rapportcijfers die de bewoners geven, blijven relatief hoog. Verreweg de meeste bewoners voelen zich thuis in hun buurt. Tegelijk werden we in 2025 geconfronteerd met taaie, ingewikkelde dossiers. Soms gingen die over ondermijning, over crimineel gedrag, soms over mensen die zich zelfstandig nauwelijks staande kunnen houden, over een kluwen aan kwesties. Langzaam maar zeker, naar het lijkt, neemt die problematiek toe.

In 2025 heeft Wooncompagnie haar route voor de komende jaren uitgestippeld. Koers26+ noemen we dat. Drie bewegingen staan daarin centraal. ‘Niemand staat er alleen voor’ reageert op de veranderende instroom van nieuwe huurders. ‘Meer en andere woningen’ gaat over het uitbreiden en tegelijk vernieuwen van de sociale huursector. ‘Doen wat ter plekke nodig is’ legt de lokale accenten in de vijf kerngemeenten van Wooncompagnie.

Om dat te doen is het belangrijk om stevig te blijven investeren in diversiteit en inclusie. Een organisatie die werkt voor een brede, pluriforme groep bewoners, moet zelf óók die variatie weerspiegelen. Verschillende perspectieven helpen ons om blinde vlekken te voorkomen, om betere keuzes te maken en om dichterbij te blijven bij de mensen voor wie we het uiteindelijk doen. In Koers26+ krijgt dit een sterkere plek, maar dit jaar kozen we er bewust voor om al extra stappen te zetten: in ons wervingsbeleid, in hoe we teams samenstellen en in hoe we gesprekken voeren met bewoners die soms hele andere achtergronden en leefwerelden hebben dan wijzelf.

Daar komt bij dat verworven rechten en zekerheden in deze politiek onrustige tijden vaker onder druk staan. Dat vraagt van ons een grotere alertheid én een grotere verantwoordelijkheid. We kunnen niet achteroverleunen wanneer bestaanszekerheid, gelijke kansen of toegang tot een woning geen vanzelfsprekendheid meer zijn. Juist dan moeten we stevig staan voor onze waarden en helder blijven benoemen waar we voor gaan en voor wie. In die zin was 2025 niet alleen een jaar van groei en beweging, maar ook een jaar van waakzaamheid.

Het eerste jaar zit er voor mij op. Ik wil alle collega’s bedanken voor de geweldige ontvangst. Ik ben onder de indruk van wat ik zie – de betrokkenheid, de professionaliteit, de vasthoudendheid – en kijk onze stevige opgave met vertrouwen tegemoet.

Wiesje van der Weide

Directeur-bestuurder Wooncompagnie

Het jaar in beeld



Huuraanpassing

Gemiddeld
3,4%



8,1

Klanttevredenheid



Aantal 227

Nieuwbouw



49,3%

Solvabiliteit
(o.b.v. beleidswaarde)



2,8

Rentedekkingsgetal



Aantal
keuken-
vervangingen

417



Huurachterstand

0,71%

van de jaarhuur



Aantal ontruimingen

8



98%

Passend
toewijzen

Woningbezit verdeeld naar huurklasse



Laag

€0,- - €477,20

998



Betaalbaar

€477,21 - €731,92

11.232



Tot en met
huurtoeslaggrens

€731,93 - €900,06

1.475



Boven
huurtoeslaggrens

> €900,07

224

Totaal
13.929

Bezit per gemeente



Onderhoudskosten per verhuureenheid per jaar



Aantal woningen verhuurd aan vergunninghouders



Mutatiegraad



Aantal reparatieverzoeken



A+++

A+++

A++

A+

A

B

C

D

E

F

G

2025

151

670

433

1495

6178

2792

2049

248

54

18

12

Energielabels verdeling

Wooncompagnie in het kort

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

Dat is onze missie. Vanuit deze missie werken wij met zes samenhangende prestatievelden: vier volkshuisvestelijke en twee voorwaardelijke.

Volkshuisvestelijke prestatievelden

Buurten waar je je thuis voelt
Woonmogelijkheden creëren
Aandacht voor mensen
Meer en andere woningen

Voorwaardelijke prestatievelden

Ronde, rollende organisatie
Duurzaam exploitatiemodel

De prestatievelden vertalen wij jaarlijks naar concrete meetpunten. In dit jaarverslag laten wij per prestatieveld zien in hoeverre wij de doelstelling voor 2025 hebben gerealiseerd en welke resultaten dat heeft opgeleverd.

Onze kernwaarden

Onze kernwaarden vormen de basis van ons handelen in alles wat wij doen.

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 makkelijk contact met ons kunnen maken.

Aedes benchmark

Voor het vierde jaar op rij behoren wij tot de best scorende woningcorporaties. Vier jaar lang laten de cijfers zien dat we structureel goed presteren, niet incidenteel. Wat deze uitkomst zo bijzonder maakt, is dat de benchmark geen momentopname is. Het is een brede toets: het gaat niet om één sterke afdeling of één geslaagd project, maar om het totaalbeeld van onze inzet bij Wooncompagnie. Vier jaar bovenaan staan is geen toeval. Het zegt dat we een organisatiecultuur hebben die gericht is op continu verbeteren, ook als er geen applaus is. Het zegt dat de basis stevig staat, dat processen kloppen, en dat medewerkers weten waarom ze dit werk doen.

Aan deze elfde editie deden 256 corporaties mee. Meer dan 450.000 huurders gaven hun mening over de dienstverlening en woningkwaliteit.

Nationale Prestatieafspraken (NPA) 2025-2035

Zoals afgesproken bij de NPA-onderhandelingen in 2022, zijn de landelijke prestatieafspraken na twee jaar herijkt. Op 11 december 2024 zijn de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 tijdens de Woontop ondertekend. Wooncompagnie heeft begrip voor de argumenten van de Woonbond om af te zien van ondertekening maar betreurt dit wel. Liever hadden wij gezien dat er een akkoord had gelegen waar ook de Woonbond zich in had kunnen vinden. Daarnaast zijn wij kritisch op het duurzaam prestatie-model (DPM) dat mede ten grondslag ligt aan de afspraken. Dit model is, in tegenspraak met zijn benaming, allerminst duurzaam. De ontwikkelingen in het verslagjaar hebben dat nogmaals laten zien. Deels in de vorm van de voorgenomen tweejaarlijkse huurbevrozing, deels in de vorm van nadere financiële doorrekeningen, die uitwijzen dat de rekening van de in de NPA opgenomen opgave ruim 19 miljard euro tekort komt. Een en ander maakt nogmaals duidelijk dat het tijd is voor een fundamentele herbezinning op het bestel van de sociale huursector. Wat Wooncompagnie betreft is een kernpunt daarin dat het bouwen en exploiteren van nieuwe sociale huurwoningen in alle gevallen een onrendabele activiteit is. Daar moet geld bij. In de huidige setting komt dat geld van de overige huurders (die daarvoor een hogere huur dan nodig betalen) en van de opbrengsten van verkoop van huurwoningen (wat ervoor zorgt dat de sector netto onvoldoende groeit).

Wooncompagnie werkt al jaren op basis van een financieel sturingsmodel waarin we de kosten zo laag mogelijk houden, scherp letten op de relatie tussen prijs, kosten en kwaliteit en op verschillende manieren invulling geven aan de basisgedachte van sociale verhuur: dat is woningexploitatie tegen een gematigd rendement. Dit model heeft ons lange tijd in staat gesteld om vooruit te kijken met een horizon van circa 25 jaar, zonder de grenzen van toezichthouders en borgstellers te raken. Die horizon is inmiddels aanzienlijk korter geworden. De financiële ruimte staat onder druk, terwijl de maatschappelijke opgaven toenemen. Van huurders kunnen we niet veel (extra) meer vragen. Dat betekent dat de opgaven de komende jaren groter zijn dan de beschikbare middelen. We gaan de laatste jaren van de groei van de woningvoorraad van Wooncompagnie in. Als de financiële omstandigheden niet wezenlijk verbeteren, kunnen wij nog enkele jaren meer woningen toevoegen dan verkopen.

Daarna volgt stabilisatie. In die fase blijft nieuwbouw mogelijk, maar primair ter vervanging van gesloopte of verkochte woningen. De ruimte voor verdere uitbreiding van de voorraad wordt dan beperkt.

Huurverhoging 2025

Voor 2025 hanteerde Wooncompagnie als uitgangspunt een gemiddelde huurverhoging van 3,5%. Hoewel dit lager is dan in 2024, betreft het nog steeds een substantiële stijging, die samenhangt met de aanhoudend hoge inflatie.

Net als in 2024 is gekozen voor een procentuele huurverhoging met differentiatie. Daarbij is de verhoging afgestemd op de verhouding tussen de actuele huurprijs en de (nieuwe) streefhuur. Hiermee bewaken wij zowel de betaalbaarheid voor huurders als de gewenste huurontwikkeling richting streefhuur.

Uitzonderingen op regulier beleid:

- **Energielabel E, F of G**
Huurders van deze woningen kregen een lagere huurverhoging van 3,0%.
- **Eenmalige huurverlaging (Wet eenmalige huurverlaging)**
Woningen waarvan de huurprijs per 1 juli 2025 is verlaagd op basis van de wet eenmalige huurverlaging, zijn in 2025 niet verhoogd. Vanaf 2026 vervalt dit effect.
- **Huurliberalisatiegrens**
Huurprijzen die door de verhoging boven de liberalisatiegrens zouden uitkomen, zijn afgetopt.
- **Sloop of ingrijpend onderhoud**
Woningen met een sloopbestemming of ingrijpend onderhoud zijn niet verhoogd.
- **Nieuwe verhuringen vanaf 1 januari 2025**
Woningen die vanaf 1 januari 2025 opnieuw zijn verhuurd (inclusief nieuwbouw), zijn niet verhoogd, aangezien deze reeds tegen streefhuur zijn verhuurd.

Realisatie

De gerealiseerde huursomstijging bedraagt 3,4%. Dat is 0,1 procentpunt lager dan het uitgangspunt van 3,5%. Deze afwijking wordt met name veroorzaakt door het niet doorvoeren van huurverhoging van huurcontracten met een ingangsdatum op of na 1 januari 2025 en het niet verhogen van de vergoedingen voor zonnepanelen.

Prestatievelden

Buurten waar je thuis voelt

Wij 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 hun woonomgeving

Prestatie indicatoren

	Norm 2025	Realisatie 2025
1. Buurten zijn schoon, heel en veilig:		
• S/H/V (verdeling scores)	100% B of hoger	93%
2. Goed georganiseerd sociaal beheer:		
• Sociaal beheer (aantal zaken behandeld in 2025)	Monitoren	1.465
• Sociaal beheer (opbouw zaken)	Monitoren	Zie hieronder
• Juridische zaken (aantal)	Monitoren	Zie
• Gedragsaanwijzingen (aantal)	Monitoren	54
3. Rapportcijfer Thuisgevoel (KWH-meting)		
	Monitoren	8,0
4. Nieuwe bewoners introduceren:		
• Welkomstgesprekken	Tenminste 75%	69%
• Vervolgaandacht	Max. 5%	5,3%

1. Buurten zijn schoon, heel en veilig

Het periodiek schouwen van onze complexen is onderdeel van onze reguliere werkzaamheden. Buurbeheerders beoordelen de complexen met behulp van een app met objectieve beeldmeetlatten voor de thema's schoon, heel en veilig.

We werken inmiddels vier jaar met deze systematiek. Het doel is tweeledig. Enerzijds worden op deze manier alle complexen structureel bezocht en anderzijds worden ze realistisch en kritisch beoordeeld. Buurtbeheerders kunnen zo monitoren of een complex meer of minder aandacht nodig heeft. In 2025 zijn voor het eerst binnen één jaar alle complexen beoordeeld. Daarmee is 100% van de voorraad systematisch geschouwd.

Het streven is dat alle complexen minimaal een B-score halen. In 2025 scoorde 93% op niveau B of hoger. De schouwen laten zien dat de kwaliteit van onze complexen op orde is. De onderverdeling per gemeente ziet er als volgt uit:

	Schoon			Heel			Veilig		
	A	B	C	A	B	C	A	B	C
Hollands Kroon	23%	75%	2%	38%	52%	10%	58%	16%	26%
Purmerend	57%	41%	2%	57%	37%	6%	65%	18%	17%
Schagen	44%	55%	1%	43%	53%	4%	65%	20%	15%
Waterland/Edam-Volendam	70%	29%	1%	62%	34%	4%	78%	16%	6%

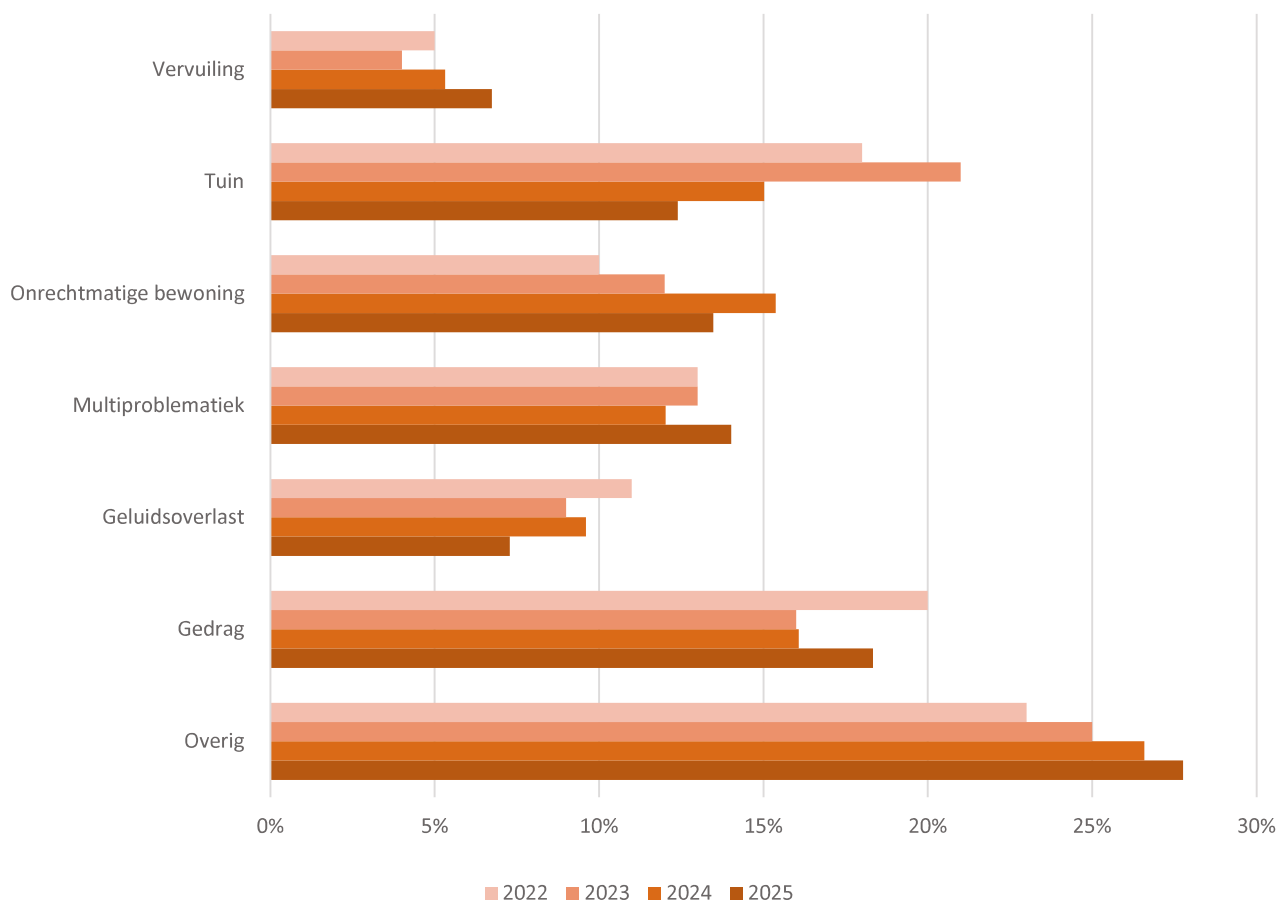
De C-scores op het onderwerp veiligheid hebben voornamelijk betrekking op stegen en achterpaden bij rijwoningen waar beperkte of geen verlichting aanwezig is. Hoewel dit volgens de systematiek tot een lagere score leidt, blijkt in overleg met de bewoners dat extra verlichting vaak niet noodzakelijk of soms zelfs ongewenst is.

De app bevat ook een directe meldfunctie. Wanneer een lagere score wordt geconstateerd, bijvoorbeeld bij vervuiling, achterstallig tuinonderhoud of kleine gebreken, wordt dit direct doorgezet naar de betreffende uitvoerende partij. In de praktijk zijn de meeste C-scores uit de tabel inmiddels ‘verholpen’. En omdat het proces cyclisch is zijn deze inmiddels ook weer opgevolgd door nieuwe C-scores.

2. Goed georganiseerd sociaal beheer

De vier buurtteams van Wooncompagnie dragen zorg voor het sociaal beheer van buurten en wijken. Dit omvat onder meer de aanpak van overlast, ondersteuning van kwetsbare bewoners en het tegengaan van woonfraude.

Verdeling sociaal beheercategorieën over de laatste vier jaar:



Het aantal sociaal beheerdossiers is de afgelopen jaren gestegen maar stabiliseert nu. Het overzicht laat de ontwikkeling van de diverse sociaal beheercategorieën door de jaren heen zien. Een aantal zaken valt verhoudingsgewijs op:

Toename vervuiling

Vervuiling wordt door ons vaker gesignaleerd. Wij hebben onze werkwijze aangepast door signalen van collega's en (onder)aannemers die bij bewoners thuis komen actief te bundelen en op te volgen. Vervuiling blijkt regelmatig een signaal van onderliggende problematiek, zoals betalingsproblematiek. Vroegtijdige signalering helpt om escalatie te voorkomen.

Gedrag en Multiproblematiek

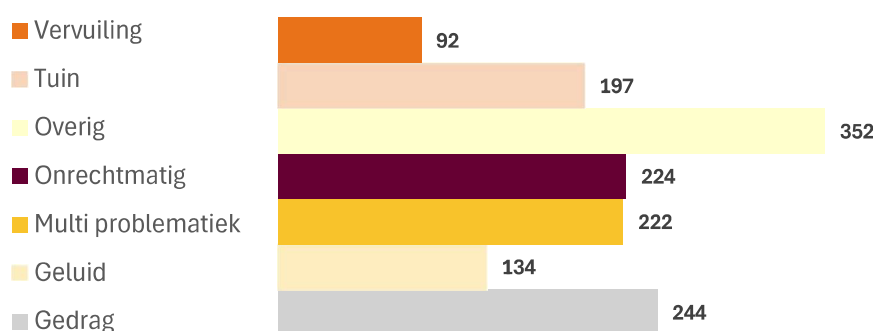
Dossiers op het gebied van gedrag en multiproblematiek vormen structureel een groot aandeel van het totaal. Deze dossiers hebben vaak de grootste impact op buurten en zijn het meest complex om aan te werken. We zien in toenemende mate bewoners die extra ondersteuning nodig hebben, bijvoorbeeld door psychische kwetsbaarheid of verward gedrag. Zelfstandig wonen met ambulante begeleiding blijkt in de praktijk niet altijd tijdig en toereikend georganiseerd te kunnen worden. Ook de inzet van politie staat onder druk.

Deze dossiers vragen veel tijd en inzet van onze buurtteams en intensieve samenwerking met onze netwerkpartners. Alleen samen kunnen we zorgen voor leefbare wijken waar mensen prettig en veilig kunnen wonen.

Verschuiving bij geluidsoverlast

Het aandeel dossiers geluidsoverlast binnen Wooncompagnie neemt af. Tegelijkertijd zien wij bij buurtbemiddelingsorganisaties waarmee wordt samengewerkt een toename in dit type dossiers. Geluidsoverlast is vaak een discutabele kwestie die opgelost kan worden door afspraken en woongedrag aan te passen. Buurtbemiddeling is daar de juiste partij voor, dus we zijn tevreden met deze verschuiving.

Aantallen dossiers in 2025 per categorie:



Onder de categorie overig valt een grote diversiteit aan zaken, die vanwege de leesbaarheid zijn samengepakt. Denk bijvoorbeeld aan preventieve aanpak op allerlei thema's en betalingsproblematiek met een leefbaarheidscomponent.

Woonfraude en ondermijning

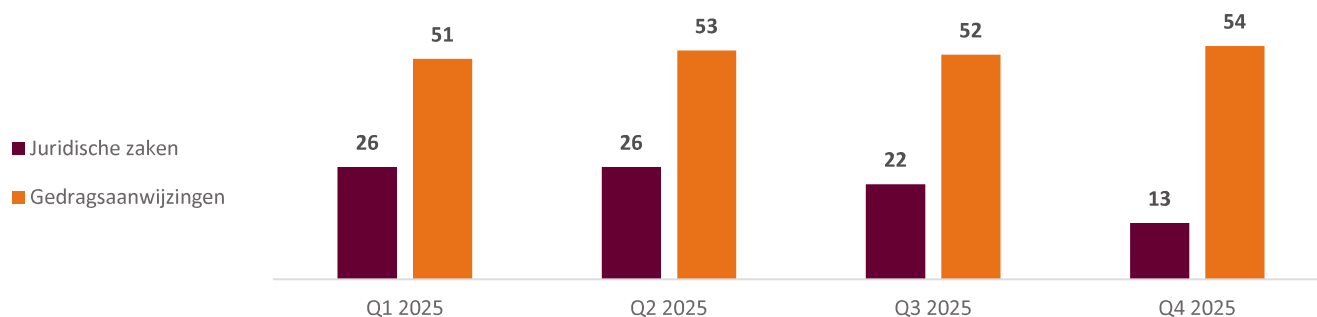
Na jaren van stijging zien we in 2025 een afname van het aantal woonfraudedossiers. De afname betekent waarschijnlijk niet dat er minder onrechtmatige bewoning plaatsvindt. Het laat primair zien dat wij in 2025 aan minder woonfraudedossiers hebben gewerkt, omdat andere sociaal beheer dossiers veel aandacht vroegen.

Woonfraude betreft het moedwillig onrechtmatig gebruik van woningen, zoals onderhuur, leegstand of bedrijfsmatige activiteiten. Wat we op dit onderwerp zien, is een toename van misbruik van woningen van kwetsbare huurders voor ondermijnende activiteiten, waaronder drugshandel, prostitutie en mensenhandel. Ook komt het voor dat verlaafden gebruikmaken van woningen van kwetsbare huurders, met overlast en onveiligheid als gevolg.

Landelijk is er sprake van een verplaatsing van ernstige incidenten, zoals beschietingen en explosies, van afgelegen gebieden naar woonwijken. Niet voor niets startte het Rijk begin 2025 de landelijke campagne 'Ondermijning vreemd of verdacht'. Vooral in Purmerend zien wij deze verschuiving. Dit leidt tot grote onrust in de buurt.

De samenwerking met gemeenten en veiligheidspartners is in dit kader van groot belang. In 2025 is met de gemeente en de collega-corporaties een gezamenlijk handelingskader vastgesteld voor ernstige incidenten. De snelle toename van het aantal van deze ingrijpende incidenten is zorgwekkend. We zien dit niet alleen in de gemeente Purmerend, maar ook in andere gemeenten in ons werkgebied. Onze buurtteams reageren professioneel en adequaat, al hebben deze ingrijpende situaties ook impact op de betrokken collega's.

Juridische zaken en gedragsaanwijzingen



Deze grafiek laat momentopnamen zien van het aantal actieve juridische dossiers aan het einde van het kwartaal. Een totaalaantal zou geen relevant aantal laten zien, omdat juridische zaken altijd meerdere kwartalen, en soms ook meerdere jaren duren.

De cijfers laten een duidelijke daling zien van het aantal juridische zaken. Dit is het resultaat van bewuste sturing omdat de gang naar de rechter uitsluitend wordt ingezet als uiterste middel. Juridische procedures zijn kostbaar en hebben grote impact op bewoners. Als we dat kunnen voorkomen doen we dat, bijvoorbeeld door het nadrukkelijker benutten van laatste-kans contracten en het voeren van stop-gesprekken. Wanneer het toch tot een rechtszaak komt, leidt deze doorgaans tot bindende afspraken maar indien noodzakelijk tot ontbinding en ontruiming. Daarmee kan de leefbaarheid van de buurt worden hersteld.

3. Thuisgevoel

Landelijke meting (KWH - Fijn Thuis)

In 2025 is het thuisgevoel van huurders gemeten via het landelijke onderzoek Fijn Thuis, uitgevoerd door KWH. Eerder voerden wij in 2018, 2021 en 2024 een woon-belevingsonderzoek uit.

Wooncompagnie scoort op alle onderdelen boven het landelijk gemiddelde en de referentiegroep.

KWH / Fijn Thuis	Landelijk	Referentiegroep	Wooncompagnie
Voelt u zich thuis waar u nu woont?	7,5	7,6	8,0
Wat vindt u van uw buurt?	6,7	6,8	7,1
Voelt u zich veilig in uw buurt?	7,0	7,2	7,6
Ervaart u overlast in uw buurt?	6,4	6,5	7,0
Vindt u uw buurt schoon en netjes?	6,1	6,4	7,0

Het algemene beeld is positief. Tegelijkertijd zeggen de uitkomsten van dit onderzoek niet alles. Belangrijker is de variatie op wijk- en buurniveau.

Buurtmonitor: inzicht op wijk- en buurniveau

Om verschillen tussen buurten inzichtelijk te maken, werkt Wooncompagnie met een Buurtmonitor. Hierin worden buurten met 15 of meer woningen beoordeeld op vier dimensies:

- Leefbaarheid (50%)
- Huurdersoordeel (25%)
- Sociale draagkracht (15%)
- Financiële draagkracht (10%)

De monitor omvat 92 buurten:

- Purmerend (18)
- Waterland (10)
- Edam-Volendam (12)
- Schagen (32)
- Hollands Kroon (20)

In zeven buurten is de totaalscore lager dan 6,5 (drie in Purmerend, drie in Hollands Kroon en één in Edam-Volendam). De buurten in Schagen en Waterland laten over de hele linie goede scores zien. Nuancering: in Schagen is de financiële draagkracht bescheiden, maar de sociale draagkracht hoog, in Waterland is dat omgekeerd. De buurten in Hollands Kroon laten meer bescheiden scores zien, met positieve uitschieters in Winkel en Nieuwe Niedorp. In Purmerend en Edam-Volendam scoren twee buurten op alle dimensies benedengemiddeld: de Overlanderstraat en omgeving (Purmerend) en de opkrabbelende Singelwijk (Edam). In beide buurten werken wij samen met de gemeente en andere partners in een gerichte projectaanpak.

De uitkomsten van de Buurtmonitor zijn opgenomen in het Gemeentepan 2026 en worden besproken met onze samenwerkingspartners.

Regionale vergelijking

In 2025 nam Wooncompagnie voor het eerst deel aan het regionale woonbelevingsonderzoek *Huren in de Regio Amsterdam* (HIRA). Schagen en Hollands Kroon maken geen deel uit van dit onderzoek. HIRA bevat ook vragen over de mate waarin bewoners zich thuis voelen in hun buurt.

HIRA	Regio	Edam-Volendam	Waterland	Purmerend
Buurt als geheel	7,2	6,8	7,8	7,3

Waterland krijgt de hoogste cijfers van de bewoners, met name op samenleven en ervaren overlast. Dit beeld sluit aan bij de uitkomsten van het KWH-onderzoek. Edam-Volendam scoort benedengemiddeld op het oordeel over de buurt als geheel. Edam-Volendam scoort ook laag op winkels in de buurt, toegankelijkheid van de buurt en het schoon zijn van trappenhuis en gemeenschappelijke ruimtes.

Edam-Volendam (6,8)	De Watering (Oosthuizen)	Edam Molenbuurt	Edam Oude Kom	Edam Singelwijk	Oosthuizen
Buurt als geheel	7,5	6,5	7,2	6,1	7,4

Voor de Singelwijk laat lagere scores zien. Waar de Molenbuurt slechter scoort op overlast, en beter op leefbaarheid, is te zien dat de Singelwijk op beide onderdelen lager scoort. De bewonersoordelen over het aanbod van buurtvoorzieningen en de kwaliteit van de woning zijn wel positief.

Waterland (7,8)	Broek in Waterland	Marken (Havenbuurt, Kerkbuurt)	IJpendam	Monnickendam Markgouw
Buurt als geheel	7,5	8,5	7,7	7,6

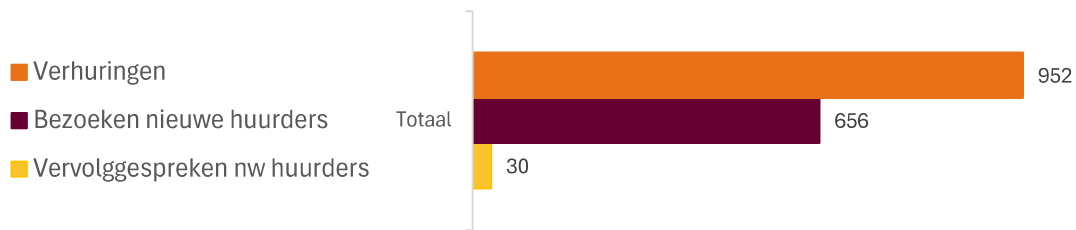
De inwoners van Waterland geven hoge rapportcijfers aan de buurten en kernen. Ze behoren tot de hoogste in de hele regio. Minder hoog zijn de scores over een aantal buurtvoorzieningen (winkels, parkeren, zorgaanbod).

De 16 Purmerendse buurten met Wooncompagnie-woningen laten voor de buurt als geheel scores tussen de 6,7 (Overlanderstraat) en 8,1 (Weidevenne) zien. De uitkomsten van het HIRA-onderzoek worden in 2026 gebruikt bij het opstellen van leefbaarheidsinitiatieven en complexplannen.

Duiding

Het algemene beeld is positief: onze huurders voelen zich thuis en waarderen hun woonomgeving bovengemiddeld. Tegelijkertijd vragen specifieke buurten om gerichte inzet. De combinatie van landelijke benchmarks, regionale vergelijking en onze eigen Buurtmonitor stelt ons in staat om niet alleen te meten maar ook gericht te handelen.

4. Nieuwe bewoners introduceren



Wij streven ernaar om minimaal 75% van onze nieuwe huurders persoonlijk te spreken. Dat doen we na een maand of twee, wanneer de huurder enigszins is gewend aan de nieuwe woning en buurt. In 2025 hebben we 69% van de nieuwe huurders gesproken. De gesprekken zijn vrijwillig, een deel van de huurders geeft aan hier geen behoefte aan te hebben.

Veel gesprekken verlopen positief. Regelmatig spreken we nieuwe huurders die trots zijn op hun nieuwe woning. Moeilijker is het om op gesprek te komen bij huurders die contact liever mijden. Vermijding kan een signaal zijn dat er meer speelt. Waar nodig doen wij extra inspanningen om toch in gesprek te komen, zodat eventuele problemen vroegtijdig in beeld komen.

In iets meer dan 5% was er aanleiding om de huurder op een later moment opnieuw proactief te benaderen.

Projecten Buurten

In beheer 509 woningen van Rochdale in Purmerend

Per 1 januari 2025 namen wij 509 sociale huurwoningen in Purmerend over van Rochdale. Om nieuwe huurders welkom te heten en zichtbaar aanwezig te zijn, stonden we met de Ontmoetbus bij alle overgenomen complexen. We troffen bij de overname een aanzienlijk aantal langlopende overlast- en woonfraudedossiers aan, evenals een zeer complexe casus waardoor veiligheidsmaatregelen voor onze medewerkers noodzakelijk waren. Dit vroeg in korte tijd veel inzet van het team.

Gebiedsaanpak Purmer-Noord

In Purmer-Noord werken wij samen met gemeente en welzijnspartners aan verbetering van leefbaarheid rond het Tilburyplein en de Overlanderstraat. Er ontbreekt een gezamenlijke aanpak, omdat niet alle plannen en (personele) inzet gelijk oplopen. Daarom hebben we in 2024 een eigen wijkschets opgesteld met concrete maatregelen binnen onze invloedssfeer. Kortgezegd zijn onze doelen daarbij: verbeterde leefbaarheid, zorg voor de omgeving en vergroenen van het stenige gebied. In 2025 hebben we via een gebiedsgerichte, samenhangende aanpak aan de volgende onderdelen gewerkt:

- Onderzoek naar de mogelijkheden om een aantal gebouwen op te toppen, om woningen toe te voegen én om een diverser segment woningen aan te bieden voor een diverser woonpubliek.

Hoewel technisch en financieel haalbaar, bleek realisatie door externe factoren, o.a. parkeer- en woondruk en inzet van gemeente Purmerend op andere, grote woningbouwprojecten, niet mogelijk. Dit onderstreept het belang van integrale gebiedsregie.

- Differentiatie in huursegmenten om een evenwichtiger bewonersopbouw te stimuleren. Situationeel voeren we intakegesprekken.
- Onderzoek naar verkooplabeling van een aantal woonstrengen, ook weer ten gunste van een meer diverse bewonersopbouw (loopt door in 2026).
- Onderhoud aan kozijnen en verbetering van de uitstraling van de flats.
- Met onze partners organiseerden we ontmoeting voor bewoners en een buurtfeest bij oplevering van het onderhoud.

De komende jaren richten we ons ook op algemene binnenruimten en klimaatbestendigheid. Via de samenwerking binnen de New Town Alliantie, waarin Purmerend samenwerkt met andere groeikernen uit de jaren '70 en '80 die een stormachtige groei hebben doorgemaakt, verwachten we dat de gezamenlijke aanpak een soepele weg gaat vinden.

Wijkaanpak Singelwijk - Edam

Sinds 2021 werken gemeente, Wooncompagnie en OpSpoor (school De Piramide) samen aan een integrale aanpak in de Singelwijk, gericht op opvoeding, jeugd, leefbaarheid en fysieke verbetering van de wijk. In 2024 opende de Buurtkamer Singelwijk haar deuren als centrale ontmoetingsplek.

De projectmatige fase is in 2025 afgerond. Succesvolle pilots zijn geborgd binnen welzijnsorganisaties of de gemeentelijke lijnorganisatie. Gemeente en Wooncompagnie blijven extra inzet en middelen beschikbaar stellen voor de wijk. De sluiting van basisschool De Piramide in 2025 betekende een verandering in het netwerk in de wijk. We zetten in op voortzetting van samenwerking met nieuwe partners, zoals De Trimaran, zodat de opgebouwde structuur en voorzieningen, waaronder de Buurtkamer, behouden blijven.

Huisvesting Algemene Opvang Purmerend

In Purmerend verhuurden wij twee samengevoegde eengezinswoningen aan de Algemene Opvang Purmerend (AOP). Door tijdige communicatie met omwonenden, goede samenwerking met AOP en een zorgvuldige begeleiding is de bewoning geruisloos verlopen. Dit project laat zien dat kwetsbare doelgroepen, met goede voorbereiding en begeleiding, succesvol kunnen landen in een reguliere woonwijk.

Wijkaanpak Hoeker - Wieringerwerf

Samen met gemeente Hollands Kroon, de wijkagent, wijkboa's en Includio Hollands Kroon werken wij aan een prettige, veilige Hoeker.

De samenwerkende instanties hebben geconstateerd dat er (soms) meer aandacht nodig is om het openbare plantsoen en de tuinen schoon, netjes en veilig te houden en met plezier en een veilig gevoel samen in de buurt te wonen. De woningen worden de komende jaren verkocht. Er komt dus een nieuwe samenstelling van bewoners. De samenwerking richt zich op veiligheid en het versterken van leefbaarheid en thuisgevoel. Het gaat ook over het voorkomen of oplossen van hinder en overlast.

De Ontmoet-bus: zichtbaar in de wijk

In circa 40 buurten in Schagen en Hollands Kroon gingen we met de Ontmoet-bus in gesprek met bewoners. Per bezoek spraken we gemiddeld 5 tot 10 bewoners over de technische staat van de woningen, praktische vragen en over de leefbaarheid van de buurt. Waar mogelijk pakten we acties direct op of verwezen bewoners warm door naar gemeente of andere organisaties. De Ontmoet-bus versterkt onze zichtbaarheid en verlaagt de drempel voor contact.

Begeleiding bij technische projecten

Sloop- en renovatieprojecten hebben grote impact op bewoners en buurten. Daarom investeren wij in adequate begeleiding en intensief bewonerscontact. In 2025 gold dit onder meer projecten in Monnickendam (De Karn), Waarland (Bernadetteplantsoen), Petten (De Singel), Schagerbrug (Burg. Siemersstraat) en Middenmeer (Torenstraat). Zorgvuldige communicatie en begeleiding dragen bij aan draagvlak en vertrouwen. Met name in het project De Karn bleek hoe belangrijk het is om al aan de voorkant duidelijke afspraken te maken met huurders en bewonerscommissies. Zo weet iedereen wat de verwachte vraagstukken worden en loopt een project voor zowel huurder als ons soepeler.

Brandveiligheid in wooncomplexen

Sinds 1 juli 2024 gelden strengere brandveiligheidseisen voor wooncomplexen. In 2025 hebben wij huurders actief betrokken bij het verwijderen van brandbare materialen in algemene ruimten. Alle huurders in wooncomplexen zijn aangeschreven en geïnformeerd. Door te communiceren vanuit mogelijkheden in plaats van beperkingen en alternatieven aan te bieden, zoals stalen bankjes en veilige wanddecoratie, hebben we samen met bewoners de nieuwe eisen in alle complexen succesvol geïmplementeerd.

Buurten in actie

In al onze gemeenten ondersteunden we veel bewonersinitiatieven voor ontmoeting vanuit het Buurtbonus budget, zoals buurtbarbecues, gezamenlijk wandelen, bloembollenacties en burendagen. Daarnaast investeerden we in fysieke ontmoetingsplekken die ontmoeting stimuleren, zoals een tafeltennistafel, biljarttafel, gezamenlijke keuken, bankjes en het herinrichten van tuinen.

We organiseerden extra opschoonacties en knapten stegen en straatwerk op. In Purmerend werken we samen met stichting Reakt bij het hergebruik van 'weesfietsen'. Reakt knapt deze op en verkoopt ze weer en biedt daarmee mensen met afstand tot de arbeidsmarkt ontwikkelkansen.

Op initiatief van Wooncompagnie hebben we in 2025 in Edam-Volendam in samenwerking met het Wijksteunpunt, NewBees en de buurtverbinder van de Singelwijk het Tuinmaatjes project opgericht. Door samen te tuinieren en contact te maken, werken we aan onderlinge verbondenheid en het verminderen van eenzaamheid.

Eind vorig jaar vond de eerste tuindag plaats en werd er door veel vrijwilligers hard gewerkt in tuinen die bewoners zelf niet (meer) konden onderhouden en werd het schoolplein opgeknapt. Het initiatief wordt in 2026 uitgebreid met een moestuin en door de tuindag vaker te organiseren en verder door te trekken naar de gemeente Waterland.

Reflectie

We zien dat duurzame verbetering van buurten vraagt om een lange adem, zichtbaarheid en partnerschap. Waar gezamenlijke regie ontbreekt, nemen wij verantwoordelijkheid binnen onze eigen invloedssfeer. Tegelijkertijd blijven we investeren in samenwerking.

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

Prestatie indicatoren

	Norm 2025	Realisatie 2025
• Goedkope woningen (actuele en streefhuur)	1.000	998
• Betaalbare woningen (actuele en streefhuur)	9.750	11.232
• Verhuringen (aantal)	1.000	952
• Verhouding regulier/urgent	70/30	86/14
• Woningruil (aantal)	40	27 (54 ruilers)
• Verkoop aantal (regulier en onder voorwaarden)	100	115
• Sociale koop uitstaand (aantal)	> 450	516
• Huurachterstand (bedrag en aantal)	Monitoren	€ 844.907 / 825
• Derving totale leegstand	Monitoren	1,28%
• Passend toewijzen	95%	98%
• Toewijzing naar inkomen (staatssteun)	85/15	98/2%

Omvang en samenstelling van de voorraad

Het aantal goedkope woningen (998) ligt nagenoeg op de norm van 1.000. Tegelijkertijd ligt het aantal betaalbare woningen (11.232) ruim boven de norm van 9.750. Per saldo sluit de voorraad aan bij de kernopgave: betaalbaarheid voor de sociale doelgroep.

De verkoop van 115 woningen, waarvan 86 via Koopgarant waarbij kopers 25% verrekende korting krijgen, biedt starters en middeninkomens toegang tot de koopmarkt. Daarnaast worden daarmee inkomsten gegenereerd om nieuwe woningen te realiseren die passen bij de woningbehoefte.

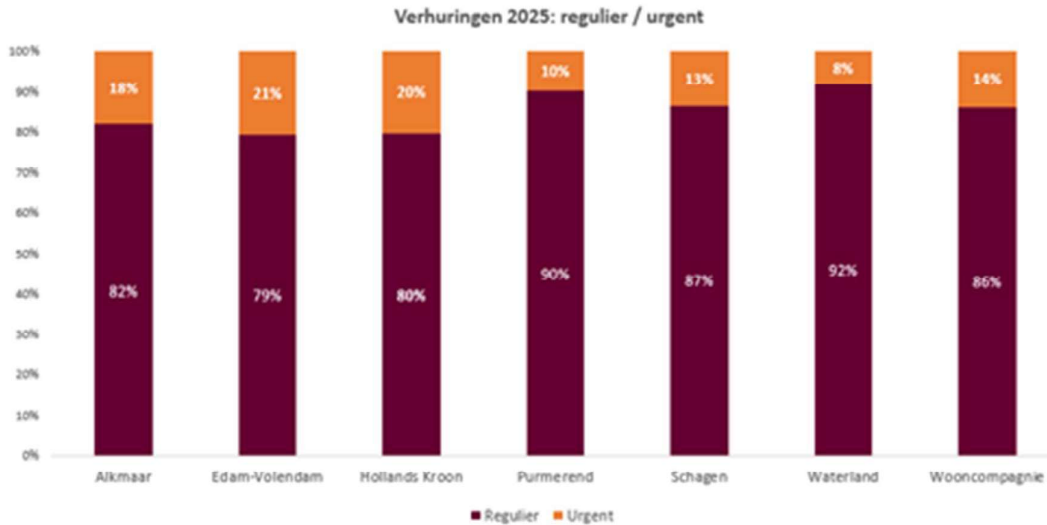
Daarbij zijn 14 woningen gekocht door de huidige huurders: zij kochten het huurhuis waar zij al in woonden. Van de woningen die op de vrije markt zijn verkocht, zijn 42 woningen afgenomen door huurders, waardoor opnieuw een sociale huurwoning beschikbaar kwam.

Beschikbaarheid en doorstroming

Met 952 reguliere verhuringen ligt het aantal net onder de norm van 1.000, maar hoger dan in 2024 (833).

Van de totale toewijzingen is 14% via directe bemiddeling aan urgente huishoudens toegewezen. Daarmee blijft het aandeel urgent lager dan de norm (30%), wat ruimte biedt voor reguliere woningzoekenden.

Woningruil blijft een goed middel om beter passende woning te verkrijgen. In 2025 vonden 27 ruilen plaats, waarmee 54 huishoudens een beter passende woning kregen. Dit blijft echter nog wel onder de norm (40). Ultimo 2025 stonden 256 huurders van Wooncompagnie ingeschreven bij Ruilmijnwoning.nl.



Tabel: verhouding regulier/urgent verhuringen per gemeente

Toewijzing en doelgroepbereik

Passend toewijzen

Met 98% voldoen wij ruimschoots aan de wettelijke norm (>95%). De beperkte vrije ruimte benutten wij vooral voor zorgwoningen en grote huishoudens met urgente situatie.

Staatssteunregeling

Met gemeenten zijn verruimde afspraken gemaakt over de toewijzing van woningen: 85% aan de sociale doelgroep en 15% binnen de vrije toewijzingsruimte. In de praktijk is in 2025 echter 98% van de woningen toegewezen aan de sociale doelgroep. Hoewel deze extra toewijzingsruimte formeel beschikbaar is, wordt hier in de praktijk slechts beperkt gebruik van gemaakt. Dit komt vooral door de grote vraag van huishoudens met een lager inkomen, de regels rondom passend toewijzen en de maatschappelijke druk om sociale huurwoningen primair aan de doelgroep toe te wijzen. Daarnaast richten huishoudens met een hoger inkomen zich eerder op een koopwoning of op een huurwoning in het middenhuur- of vrije segment.

Gemeente	Percentage verhuurd binnen toewijzingsruimte
Alkmaar	91%
Edam-Volendam	97%
Hollands Kroon	97%
Purmerend	98%
Schagen	99%
Waterland	97%

Tabel: staatssteunregeling per gemeente

Huurachterstand en betaalbaarheid

De huurachterstand bedraagt ultimo 2025 0,71% van de jaarhuur. Dit is licht hoger dan in 2024 (0,64%) en vraagt aandacht, mede gezien inflatie en stijgende energielasten. Het aantal overdachten aan het incassobureau (279) is hoger dan in 2024 (154). Dit wordt deels verklaard door overgenomen dossiers van Rochdale, maar in algemene zin zien we een toename. Er vonden negen ontruiming plaats (13 aanzeggingen).

Ontruiming	
Onderhuur	2
Vertrokken huurders ('noorderzon')	2
Drugs/criminaliteit	2
Sociale problematiek in combinatie met huurachterstand	1
Huurachterstand	2

Hoewel betalingsproblemen relatief beperkt blijven in vergelijking met landelijke cijfers, zien we een toenemende kwetsbaarheid bij huishoudens zonder financiële buffer. Vroegsignalering en persoonlijk contact blijven daarom essentieel.

Leegstand en huurderving

De totale huurderving bedroeg € 1.465.700 (1,28% van de jaarhuur). Dit ligt nagenoeg in de lijn met 2024 (1,25%). De stijging van leegstand door verkoop (26% van de totale leegstandserving) hangt samen met de grotere verkoopportefeuille. Frictieleegstand en mutatieonderhoud zijn binnen een acceptabele bandbreedte. Beheersing van leegstand blijft belangrijk, maar staat niet los van strategische keuzes rondom verkoop en herstructurering.

Leegstandsreden	2024	2025
Frictieleegstand	4%	5%
Mutatieonderhoud	30%	32%
Planmatig onderhoud	3%	4%
Projectleegstand (herstructurering)	36%	31%
Verkoop	17%	26%
Overig/Calamiteit	10%	2%

Tabel: leegstandsdeel per onderdeel

Woonruimteverdeling

Wooncompagnie is actief in drie woningmarktgebieden in Noord-Holland. Elk gebied kent een eigen woonruimteverdeelsysteem. Via de regionale aanbodportalen worden vrijkomende woningen geadverteerd, waarna woningzoekenden digitaal kunnen reageren.

De volgorde van kandidaten wordt in beginsel bepaald op basis van inschrijftijd. Daarnaast kunnen voorrangregelingen van toepassing zijn, bijvoorbeeld op basis van woningtype (leeftijd of huishoudsamenstelling), voor doorstromers die een corporatiewoning achterlaten of voor inwoners uit een specifieke gemeente of kern.

	Reacties			Zoekduur in jaren			Slaagkans		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Alkmaar *)	458	412	266	2,4	2,2	2,9	0,3%	0,5%	0,3%
Edam-Volendam	593	738	417	5,6	5,3	5,2	0,6%	0,4%	0,6%
Hollands kroon	210	189	218	3,4	3,6	3,7	4,6%	3,7%	4,4%
Purmerend	437	372	385	5,8	5,6	5,6	4,3%	3,7%	3,0%
Schagen	242	209	184	3,4	3,7	3,9	4,0%	3,8%	3,6%
Waterland	629	377	296	5,6	5,4	5,5	0,9%	1,1%	0,8%

*) Vanwege het beperkte bezit in de gemeente Alkmaar hebben de kengetallen uitsluitend betrekking op de verhuringen in de voormalige gemeente Schermer.

Tabel : Gemiddeld aantal reacties per woning, gemiddelde zoekduur en slaagkans

De onderstaande regionale ontwikkelingen zijn gebaseerd op gegevens van alle deelnemende corporaties binnen de betreffende woonruimteverdeelsysteem en geven daarmee een beeld van de bredere woningmarkt en niet uitsluitend het bezit van Wooncompagnie.

Regio Waterland (Purmerend, Edam-Volendam en Waterland)

De regio Waterland maakt deel uit van de Metropool Regio Amsterdam (MRA). Binnen dit gebied wordt gewerkt met een puntensysteem, waarbij woningzoekenden naast inschrijftijd (wachtpunten) ook zoekpunten kunnen opbouwen door actief te reageren op woningen. Voor woningzoekenden met een urgente woonsituatie, die niet onder de formele urgentieregeling vallen, bestaat de mogelijkheid om situatiepunten aan te vragen. De gemeente toetst of aan de criteria voor situatiepunten wordt voldaan. Corporaties zijn verplicht om bij minimaal 50% van de geadverteerde woningen situatiepunten te laten meewegen.

Naast de mogelijkheid om extra punten te ‘verzamelen’ zijn er ook sancties als men bijvoorbeeld niet reageert op een aangeboden woning. Het systeem stimuleert actief zoekgedrag. Woningzoekenden moeten minimaal vier keer per maand reageren om zoekpunten op te bouwen; één zoekpunt staat gelijk aan één jaar inschrijftijd. Indien men in een maand niet reageert op beschikbaar woningaanbod dan wordt een zoekpunt afgetrokken. Het beperkte aanbod in met name Edam-Volendam en Waterland betekent dat woningzoekenden vaak ook buiten de eigen gemeente moeten reageren om hun positie te versterken.

Ultimo 2025 stonden de regio Waterland 115.690 woningzoekenden ingeschreven (+8,6% ten opzichte van 2024).

De groei is zichtbaar in alle gemeenten:

Edam-Volendam 5.602 (+11,8%)

Purmerend 40.087 (+6,9%)

Waterland 6.671 (+5,8%)

Woonachtig buiten de regio 63.330 (+9,6%)

Het aantal actief woningzoekenden ultimo 2025 steeg naar 15.272 (+15,1%). Doordat steeds meer woningzoekenden bekend zijn met de mogelijkheid en noodzaak om zoekpunten te verzamelen is de toename aanzienlijk lager dan de voorgaande jaren.

Verhuringen en druk op de markt

In Edam-Volendam zijn 77 woningen verhuurd, waarvan er 41 woningen geadverteerd zijn en 36 (46,8%) via directe bemiddeling zijn toegewezen. In Purmerend zijn 745 woningen verhuurd, waarvan er 658 zijn geadverteerd en 87 (11,7%) via directe bemiddeling zijn toegewezen. In Waterland zijn 92 woningen verhuurd, waarvan er 84 zijn geadverteerd en 8 (8,7%) via directe bemiddeling zijn toegewezen.

De druk op de markt blijft hoog. In Edam-Volendam bedraagt het gemiddeld aantal reacties op een geadverteerde woning 593 (daling ten opzichte van 738 in 2024). Een eenduidige verklaring voor deze daling is niet te geven. Nieuwbouw is een factor maar ook het puntensysteem waardoor woningzoekenden kritischer worden met reageren. De gemiddelde zoekduur is licht gestegen van 5,3 jaar in 2024 naar 5,6 jaar in 2025. In Purmerend is het gemiddeld aantal reacties gestegen van 372 in 2024 naar 437 in 2025 (+17,5%). In Waterland waren er gemiddeld 629 reacties op een geadverteerde woning, wat fors hoger is dan 2024 (377 +59,9%). De gemiddelde zoekduur van de woningzoekenden die een woning geaccepteerd hebben steeg in deze gemeente beperkt van 5,4 jaar in 2024 naar 5,6 in 2025.

Kop van Noord-Holland (Hollands Kroon en Schagen)

Ook in de kop van Noord-Holland blijft de druk op de woningmarkt groot. In de totale regio (inclusief Den Helder) nam het aantal ingeschreven woningzoekenden toe met 13,6% tot 96.442. Hollands Kroon 20.732 (+12,4%) en Schagen 18.611 (+11,70%). Het aantal actief woningzoekenden is met 13,8% toegenomen tot 11,768.

Verhuringen

In Hollands Kroon zijn 362 woningen verhuurd, waarvan er 235 woningen zijn geadverteerd en 58 (16%) via directe bemiddeling zijn toegewezen. In Schagen zijn er 334 woningen verhuurd, waarvan er 290 zijn geadverteerd en 44 woningen (13,2%) via directe bemiddeling zijn toegewezen.

In Hollands Kroon waren er gemiddeld 210 reacties op een geadverteerde woning. Dit is een toename van 11,1% (189 reacties) ten opzichte van 2024. De gemiddelde zoekduur van de woningzoekenden die een woning geaccepteerd hebben daalde licht van 3,6 jaar in 2024 naar 3,4 jaar in 2025. In Schagen is het gemiddeld aantal reacties op een advertentie met 15,8% toegenomen (209 in 2024 naar 242 in 2025). De zoekduur is licht gedaald van 3,7 jaar in 2024 naar 3,4 jaar in 2025.

Regio Alkmaar

Wooncompagnie bezit uitsluitend woningen in de voormalige gemeente Schermer. Gezien het beperkte aantal woningen is een nadere analyse van de regionale marktontwikkeling hier niet opgenomen.

Aandacht voor mensen

We geven invulling aan dit prestatieveld door bijzondere aandacht te hebben voor mensen die meer aandacht verdienen. Dat zijn bewoners met beperkte woonvaardigheden die een steuntje in de rug kunnen gebruiken, maar ook de betrokken bewoners die zich actief inzetten voor hun burens en hun buurt.

We vinden het belangrijk dat bewoners zich gesteund en serieus genomen voelen, ook als er voor hen minder te kiezen is dan we zouden willen. Dat begint bij het op orde hebben van onze basisprestaties:

1. Onze 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 2025	Realisatie 2025
Klanttevredenheid algemene waardering	7,8	7,5
Klanttevredenheid nieuwe huurders	8,1/97%	8,1/97%
Klanttevredenheid vertrokken huurders	8,2/97%	8,2/97%
Klanttevredenheid reparatieverzoeken	8,2%/97%	8,5/98%
Aedes Benchmark huurdersoordeel	A/A/A	A/A/A
Net Promoter Score	10%	1%
Klanttevredenheid klantcontact	7,8/92%	8,1/94%

Dienstverlening wordt gewaardeerd

Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) meet maandelijks de tevredenheid van onze bewoners via continumetingen. De uitkomsten gebruiken we om klant- en onderhoudsprocessen te analyseren en te verbeteren. Ons doel is om klantvragen snel en goed te beantwoorden en het aantal 'faalvragen' te beperken.

Het overall rapportcijfer is het gemiddelde van de volgende vier onderdelen:

Nieuwe huurders

8,1 (2024: 8,2) en 97% tevreden (2024: 97%)

Vertrokken huurders

8,2 (2024: 8,2) en 97% tevreden (2024: 96%)

Reparatieverzoeken

8,5 (2024: 8,6) en 98% tevreden (2024: 99%)

Algemene waardering

7,5 (2024: 7,7)

Onderhoudswerkzaamheden

Bij onderhoud onderscheiden we regulier planmatig onderhoud en groot onderhoud. Planmatig onderhoud (zoals schilderwerk) wordt via een steekproef gemeten en gewaardeerd met een 7,2 (2024: 7,4) en 84% tevredenheid (2024: 87%). Groot onderhoud (zoals grootschalige renovaties incl. energetische maatregelen, badkamerrenovaties en keukenvervangingen) wordt onder alle betrokken bewoners gemeten. Dit type onderhoud wordt gewaardeerd met een 7,9 (2024: 8,1) en 93% tevredenheid (2024: 96%).

Aedes Benchmark huurdersoordeel

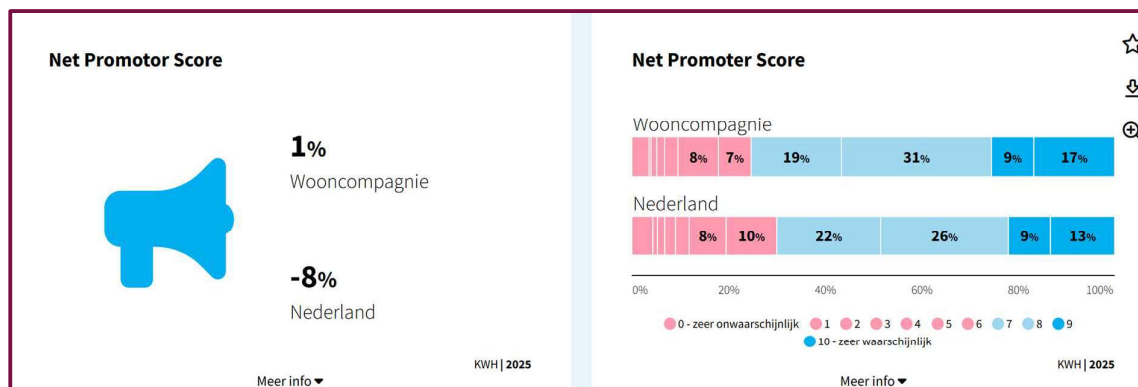
In 2025 was de ambitie om voor het huurdersoordeel de A-score binnen de Aedes Benchmark te continueren. Dankzij de hoge waardering van nieuwe huurders, een ruime 8, is deze ambitie gerealiseerd. De Aedesbenchmark wordt gemeten in de periode september t/m juli.



Net Promotor Score (NPS)

Bij de NPS wordt gevraagd in hoeverre bewoners Wooncompagnie zouden aanbevelen aan vrienden of familie (schaal 0-10).

De NPS over 2025 bedraagt 1%. Landelijk is dit -8%. Dat betekent dat het aandeel promotors (score 9-10) hoger is dan het aandeel criticasters (score 0-6). Ten opzichte van het landelijk gemiddelde, corporaties in de regio en corporaties met een vergelijkbare omvang (tot 20.000 vhe's), scoort Wooncompagnie relatief gunstig.



Klanttevredenheid Klantcontact

2025 is het derde jaar waarin de klantwaardering van het team Klantcontact via continue metingen wordt gevolgd.

De waardering stijgt van een 7,9 (92% tevredenheid) in 2024 naar een 8,1 (94% in 2025).

Vriendelijkheid: 8,3 (2024: 8,2)/95% (2024: 96%)

Meedenken: 8,0 (2024: 7,8)/91% (2024: 90%)

Begrip: 8,0 (2024: 7,9)/92% (2024: 90%)

Doorlooptijd afhandeling klantvragen

Wooncompagnie werkt met het CRM-systeem Customers van Embrace.

In 2025 zijn 28.057 contactmomenten vastgelegd (telefonisch, digitaal en fysiek), waarvan 26% een vervolcontactmoment betrof. Dit resulteerde in 1.202 taken voor medewerkers. Daarvan is 45% binnen drie dagen opgepakt (2024: 40%).

In 2025 activeerden 1.944 bewoners een account voor het digitale huurdersportaal. Daarmee beschikt 32% van onze bewoners (4.819 huishoudens) over een actief account.

Geschillen en klachten

Wij spreken liever van ‘kansenmanagement’: klachten bieden kansen om onze processen en dienstverlening verder te verbeteren. Wij vinden het belangrijk dat er geen belemmeringen zijn om een klacht in te dienen. Wij streven naar een snelle en zorgvuldige afhandeling, met herstel van de relatie waar nodig.

Het klachtenmanagement is ondergebracht bij het team Klantcontact dat het eerste aanspreekpunt voor bewoners is. Bij contactmomenten met bewoners proberen zij te herkennen of een ‘vraag’ eigenlijk een klacht is en deze conform de klachtenprocedure moet worden geregistreerd en behandeld. Het team zorgt voor de registratie van klachten en bewaakt een tijdige afhandeling van klachten.

In 2025 heeft Wooncompagnie 70 nieuwe klachten ontvangen en totaal 90 klachten afgehandeld. Bij twee klachten moeten de toegezegde werkzaamheden nog uitgevoerd worden en één klacht is nog in behandeling. De meest voorkomende klachten gaan over lekkage en waterschade (21), onderhoudsgebreken (12), nieuwbouwoplevering (7), vocht en schimmel in woning (7), kwaliteit opgeleverde woning na mutatie (8), reactie medewerkers (5), oneens met beleid (4) en uitgevoerde reparaties (3). Nieuw zijn klachten over hittestress (3) en ook klachten over warmtepompen (2) komen nu voor.

Bij het beantwoorden van vragen, verzoeken of klachten zijn er situaties waarbij medewerkers aan bewoners uitleggen dat sommige zaken niet tot de verantwoordelijkheid van Wooncompagnie behoren. Deze uitleg lijkt steeds vaker niet geaccepteerd te worden en men makkelijker zijn beklag doet. Helaas leidt dit soms tot emotionele of agressieve reacties. Alle medewerkers hebben in 2025 deelgenomen aan de training ‘emotie mag agressie niet’ om dit te voorkomen of in goede banen te leiden.

Geschillen en klachten

Zelf afgehandeld (59)

In overleg met klager afgehandeld (38)
Afgewezen (19)
Geen reactie klager (1)

Huurcommissie

- Verzoek huurverlaging i.v.m. onderhouds- gebreken (17)
- Bezwaar tegen huurverhoging (0)

Toegewezen (7)
Afgewezen (10)

Bovenregionale Geschillencommissie (12) *)

Toegewezen en advies overgenomen (4)
Afgewezen (6)
Geen reactie bewoner (2)

Gerechtelijke uitspraak (2)

Wooncompagnie in gelijk gesteld (2)

*) Bij de BRGC worden klachten ingediend zonder dat de bewoner de klacht eerst bij Wooncompagnie heeft gemeld en dus ook niet in staat wordt gesteld om de klacht op te lossen. Nadat BRGC bewoners hierop gewezen heeft hebben vijf bewoners niet meer gereageerd. Deze klachten zijn dus niet bekend bij Wooncompagnie en niet in het overzicht verwerkt.

Meer en andere woningen

Deze opgave pakken we aan door fors te investeren in nieuwbouw én door bestaande woningen doelgericht te verbeteren. Zo ontstaat sneller een ruimer en meer divers woonaanbod. Het bouwen, beheren en verbeteren van woningen vormt de kern van het dagelijks werk. Daarbij richten we ons op drie basisprestaties:

1. De kwaliteit en uitrusting van onze woningen zijn op peil
2. De woningvoorraad ontwikkelt zich in voldoende tempo
3. Onze woningen zijn energiezuinig en duurzaam

Prestatie indicatoren

	Norm 2025	Realisatie 2025
Realisatie-index voorraadstrategie	30%	30%
Ervaren woonkwaliteit (Aedes Benchmark)	7,3	7,5
Nieuwbouw oplevering	353	227
Nieuwbouw realisatiebesluit	486	168
Sloop	-	176
Onderhoudskosten per eenheid	2.400	2.406
Klanttevredenheid onderhoud	8,0/95%	7,2/84%
Klanttevredenheid groot onderhoud	8,0/95%	7,9/93%
Energie-labelwaarde NTA8800 (EP2)	<160 kWh/m ²	143,48
Keukens aardgasvrij	500	363
Woningen met zonnepanelen	1.000	595
Bestaande woningen hybride warmte	300	380
Bestaande woningen aardgasvrij	400	120

De afgelopen jaren hebben we fors geïnvesteerd in nieuwbouw. Hoewel de ‘nieuwbouwtrein’ steeds beter op gang komt, zien we tegelijkertijd dat projecten vaker vertraging oplopen of worden uitgesteld. Belangrijkste oorzaken zijn schaarste op het elektriciteitsnet, veranderende wetgeving en capaciteitsproblemen bij samenwerkingspartners zoals gemeenten en de omgevingsdienst. Deze externe factoren beïnvloeden direct het tempo van onze productie. Tegelijkertijd kijken we kritisch naar onze eigen processen om te versnellen waar mogelijk. Zo maken we in sommige gevallen zelf gronden bouwrijp, waardoor we minder afhankelijk zijn van derden en projecten eerder kunnen starten.

Participatie als randvoorwaarde voor voortgang

We investeren nadrukkelijk in participatietrajecten rondom nieuwbouw- en renovatieprojecten. In 2025 organiseerden we tientallen bijeenkomsten met omwonenden en andere geïnteresseerden die wilden meedenken over onze plannen. Deze momenten worden zorgvuldig voorbereid door onze medewerkers, vaak in nauwe samenwerking met gemeenten en ontwikkelaars. De meerwaarde hiervan is dat we in veel gevallen zienswijzen en daarmee verdere vertraging kunnen voorkomen. Niet alle trajecten zijn even succesvol, maar als maatschappelijke organisatie vinden wij het belangrijk om in dit krachtenveld van belangen open, transparant en proactief het gesprek aan te gaan met de omgeving waarin wij bouwen.

Nieuwbouw oplevering

Resultaat	
Doelstelling MJB 2025	353
Vervallen/toegevoegd	1
Doorgeschoven	141
Opleveringen 2025	227
Realisatie	64%

Gemeente	Nieuwbouwcomplex	2024	MJB 2025	Vervallen / toegevoegd	Opgeleverd in 2025	Prognose oplevering na 2025
Hollands Kroon	Lelypark Wieringenwerf		58		58	
	Schulpertuin Nieuwe Niedorp		8		8	
	Pioendahlia Dahliapark Winkel		42			42
	Madelief/Akkerwinde 't Veld		24			24
Purmerend	Slaperdijk Purmerend		2			2
	Chrysanthenstr./Jan van Egmondstr.		24		16	8
	Hyacinthenstraat		16		16	
	Holstein- en Limousinstraat		24		24	
	Wolgalaan		19		19	
Schagen	Zwanenbloem	14			14	
	Poolster Zuiderkruis Warmenhuizen		62		62	
	Lange Weidje Warmenhuizen			1	1	
	De Brug Sint Maartensbrug		26			26
Waterland	Poelhof Monnickendam		9		9	
	Eilandweg Broek in Waterland		11			11
Edam-Volendam	Noorderstraat Edam		28			28
Eindtotaal		14	353	1	227	141

Volgens de begroting was voor 2025 de oplevering van 353 woningen voorzien. Deze doelstelling is helaas niet volledig gerealiseerd. Een deel van de afwijking wordt verklaard door verschuivingen in de planning. Het project Zwanenbloem in Schagerbrug is in april 2025 opgeleverd, terwijl de oplevering oorspronkelijk in december 2024 was gepland.

Het project Dahliapark heeft vertraging opgelopen door een langere bouwtijd dan vooraf was ingeschat. De vertraging in Sint Maartensbrug heeft te maken met aanvullend onderzoek dat nodig was om te beoordelen hoe het terrein toegankelijk kon worden gemaakt voor bouwwerkzaamheden. De verwachting is dat deze woningen medio 2026 worden opgeleverd.

Aan het einde van het jaar bleek bovendien dat de oplevering van de woningen aan de Noorderstraat in Edam, als gevolg van capaciteitsproblemen op het elektriciteitsnet, moest worden uitgesteld tot februari 2026. Daarnaast zijn acht woningen aan de Chrysantenstraat/Jan van Egmondstraat kort na de jaarwisseling opgeleverd.

Realisatiebesluiten

Resultaat	
MJB 2025	486
Toegevoegd/vervallen	35
Doorgeschoven	455
Genomen realisatiebesluiten 2025	168
Realisatie	35%

Ge-meente	Nieuwbouwcomplex	2024	MJB 2025	Vervallen / toegevoegd	Besluit genomen in 2025	Prognose besluit na 2025
Edam-Vo-lendam	Knobbelzwaanstraat Oosthuizen (Waterrijk fase 3C)		32		32	
	Paulus Pietersstraat (de Meermin) Edam		41	16		57
	Sterdahlia (Dahliapark) Winkel		12	-2	10	
Hollands Kroon	Trambaan Paludanusweg Wieringerwaard		12		12	
	Torenstraat Middenmeer		98			98
	Stern- Prinses Marijkestraat Wieringerwerf		9			9
Purmerend	Korenbloem 't Veld (fase 3)		38	5	17	26
	Jaagweg Verzetslaan Purmerend		95			95
	Jonkerstraat Waarland			8		8
	Torenmolen Purmerend	35			35	
	Achterdijk Purmerend	8			8	
	Genuahaven Purmerend	4			4	
	Slaperdijk Purmerend	2			2	
Schagen	Spitskool (Muggenburg Zuid fase 1) Schagen		50	19		69
	Bernadette-plantsoen Waarland		18			18
	Bogtman Hofje Tuitjenhorn		39			39
	De Brug Sint Maartensbrug	26			26	
Waterland	Westerstraat Marken		6		6	
	Zinkerwerf Osselandwerf Marken	16			16	
	Hellingweg (Eilandweg) Broek in Waterland	11		-3		8
	Drs. J. van Disweg Broek in Waterland		28			28
Totaal		102	486	35	168	455

In de begroting 2025 waren 486 woningen opgenomen waarvoor een realisatiebesluit zou kunnen worden genomen. Dit aantal is niet gehaald.

Hier wordt het zogenoemde sneeuwbaaleffect duidelijk zichtbaar: door vertragingen worden de doelstellingen niet gerealiseerd en schuiven besluiten steeds verder op in de tijd.

In Schagen zijn meerdere projecten vertraagd doordat de gemeenteraad eind 2025 heeft besloten dat de projecten Burgemeester Siemersstraat in Schagerbrug en het Bernadette-plantsoen in Waarland alsnog in de raad behandeld moeten worden. Dit leidt tot een vertraging van minimaal een half jaar. Voor deze projecten konden daardoor nog geen realisatiebesluiten worden genomen. Voor het project Dahlia-park is wel een realisatiebesluit genomen. Hier worden bovenop de reeds 42 gerealiseerde woningen nog 10 woningen gebouwd.

Per saldo betekent dit dat een deel van de beoogde besluitvorming doorschuift naar 2026.

Sloop

In 2025 zijn in totaal 176 eenheden gesloopt. Aan de Torenstraat in Middenmeer betrof dit 44 woningen. Daarnaast zijn bij de Meermin in Edam 53 appartementen en 79 onzelfstandige eenheden gesloopt.

Onderhoudskosten per eenheid

De realisatie voor de onderhoudskosten komt uit op € 35 miljoen euro. Uitgaande van 14.712 woningen is dat gemiddeld € 2.406 per woning. De norm/begroting is iets lager: € 2.400 per woning. Wel zien wij dat onderhoudskosten procentueel harder stijgen dan onze huuropbrengsten. Dit beeld geldt niet alleen voor Wooncompagnie, maar zien we ook op landelijk niveau.

Verduurzaming

Zonnepanelen

Het aantal gerealiseerde zonnepanelen is aanzienlijk lager uitgekomen dan de gestelde norm. De belangrijkste verklaring is dat een groeiend aantal bewoners ervoor kiest niet deel te nemen. Factoren die hierbij een rol spelen zijn onder meer de dalende energieprijzen, de verwachte afbouw van de salderingsregeling, negatieve mediaberichten over rendement en terugverdientijd en de gevraagde servicekosten van € 2,50 per paneel.

Warmtepomp

Begin 2025 is bewust besloten het aantal te plaatsen warmtepompen neerwaarts bij te stellen om te komen tot een meer gelijkmatige en beheersbare uitvoeringsstroom. Oorspronkelijk waren circa 700 warmtepompen gepland in 2025 en 300 in 2026. In overleg met installateurs is gekozen voor een evenrediger verdeling van 500 warmtepompen per jaar.

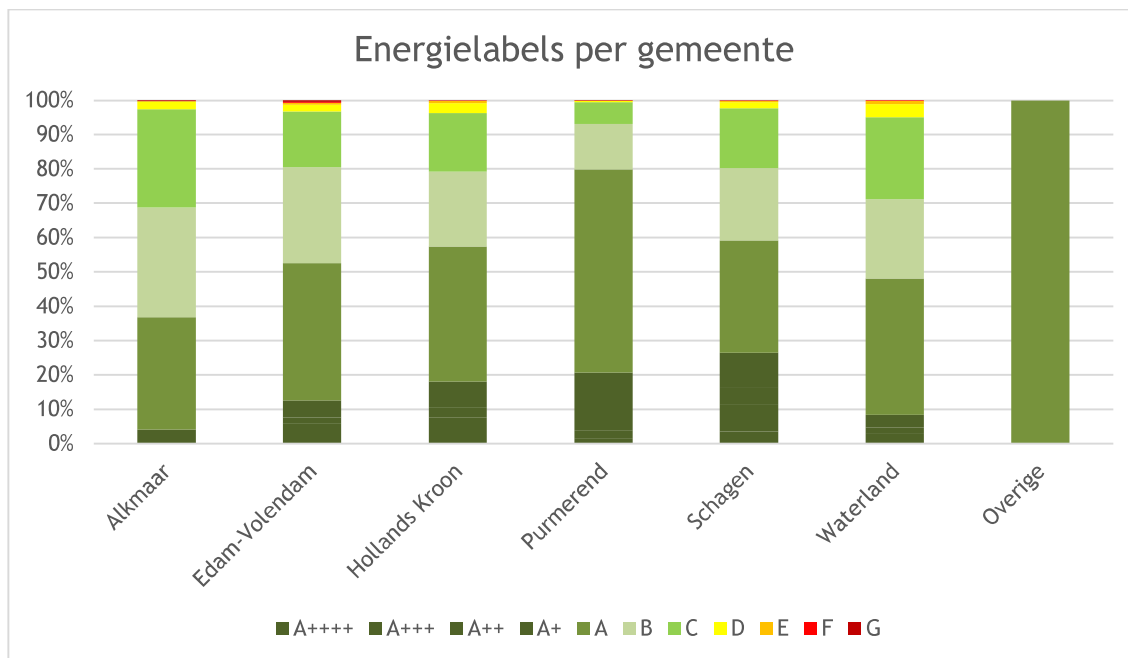
Omdat warmtepompen en zonnepanelen in veel gevallen gelijktijdig worden geïnstalleerd, heeft deze herverdeling eveneens geleid tot een lager aantal gerealiseerde zonnepanelen in 2025 dan begroot.

Aardgasvrije keukens

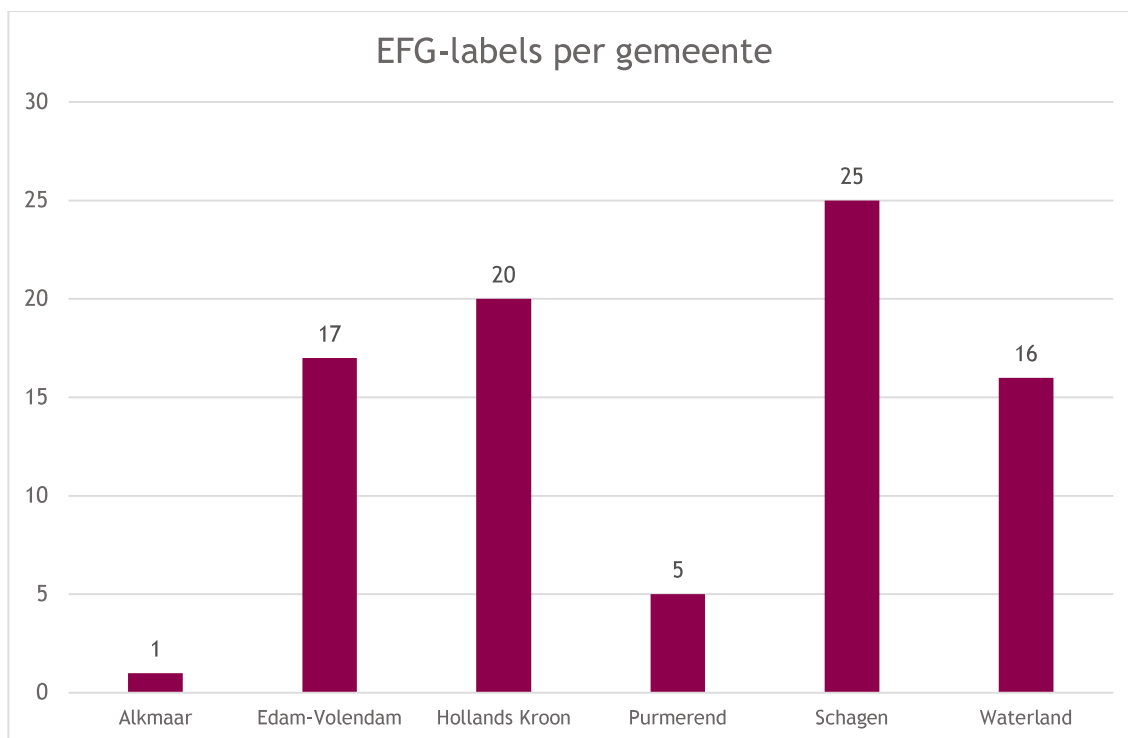
Het aardgasvrij maken van de keukens, los van woningen waar een all-electric warmtepomp is geplaatst, is eveneens achtergebleven bij de prognose.

In 2025 zijn 417 keukens vervangen, waarvan er 363 gasloos zijn uitgevoerd. Daarmee zetten we opnieuw een concrete stap richting een volledige aardgasvrije woning. 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 EFG-labels per gemeente. Deze woningen moeten uiterlijk in 2028 verbeterd zijn.



Peildatum: 31-12-2025



Peildatum: 31-12-2025

Procesoptimalisatie

Vastgoedsturing

Sinds 2025 is het vernieuwde vastgoedsturingsproces volledig in werking. Dit heeft geleid tot een efficiëntere werkwijze en een beter samenhangende en voorspelbare doorloop van de P&C-cyclus. Tegelijkertijd constateren we dat verdere ontwikkeling nodig is, met name op gebied van scenarioplanning. In de herijkte koers, die in 2026 van kracht wordt, krijgt dit nadrukkelijk aandacht. Daarmee versterken we het vastgoedsturingsproces verder en maken we het toekomstbestendiger, zodat we gericht kunnen sturen op meer en andere woningen.

Toezicht en communicatie

Naar aanleiding van eerdere signalen van de SHO en het klantenpanel hebben we extra ingezet op zichtbaarheid en communicatie rondom toezicht en onderhoud. In 2025 hebben we bewoners duidelijker geïnformeerd over de voorbereiding, uitvoering en afronding van werkzaamheden. We schreven begrijpelijke brieven, maakten helder wat bewoners van ons konden verwachten en wat wij van hen vroegen, en zochten waar nodig persoonlijk contact. Met deze aanpak versterken we het vertrouwen in ons toezicht en onze dienstverlening.

Jaarbegroting planmatig onderhoud

In 2025 lag de focus op het verbeteren van de voorspelbaarheid en beheersbaarheid van de jaarbegroting voor planmatig onderhoud. In eerdere jaren ontstonden tijdens de uitvoering verschillen tussen begrote en daadwerkelijk uitgevoerde werkzaamheden. Hoewel dit op totaalniveau niet leidde tot extreme afwijkingen, was een stabiel en beter onderbouwd proces vanuit risicobeheersing noodzakelijk.

Daarom hebben we de aangescherpte werkwijze verder doorontwikkeld, met nadruk op integraliteit en samenwerking. Een belangrijke stap was het structureel inzetten van bouwblokoverleggen. In deze multidisciplinaire overleggen beoordeelde collega's van onder andere Vastgoedinformatie, Beheer & Onderhoud, Assetmanagement, Buurtteams, Dagelijks Onderhoud en Verhuizingen gezamenlijk per bouwblok welk type onderhoud nodig is, wanneer dit uitgevoerd moet worden en of dit als planmatig onderhoud wordt opgenomen.

Hiermee leggen we een directe koppeling tussen:

- signalen en waarnemingen van collega's in de wijk;
- uitkomsten van conditiemetingen;
- financiële kaders en de meerjarenonderhoudsbegroting.

Dit leidt tot een beter onderbouwde prioritering en een realistischere jaarplanning.

Verbeteren bestaande voorraad

In 2025 is groot onderhoud uitgevoerd aan De Karn in Monnickendam (52 benedenbovenwoningen uit de jaren '70). De woningen zijn voorzien van nieuwe daken, ramen en kozijnen en gevelbekleding.

Bewoners konden kiezen voor plaatsing van een warmtepomp en zonnepanelen te laten plaatsen. Daar hebben 47 bewoners gebruik van gemaakt. Daarnaast bestond, afhankelijk van de leeftijd van de keuken en badkamer, de mogelijkheid tot vervanging hiervan. Het was een intensief project met een mooi eindresultaat.

Binnen dit project is gekozen voor een concept van Triple Solar. Deze PVT-warmtepomp die zonnepanelen combineert met een warmtepomp. De PVT-panelen wekken elektriciteit op én onttrekken warmte aan de buitenlucht, waardoor geen buitenunit nodig is. Dit zorgt voor een compact en duurzaam systeem voor elektriciteit, verwarming en warm tapwater.

Rondom het Tilburyplein in Purmerend zijn bij 80 appartementen alle kozijnen en deuren vervangen. Deze ingreep was eerder uitgesteld vanwege mogelijke plannen voor optopping (een extra bouwlaag). Hoewel deze plannen vertraging hebben opgelopen, is geconcludeerd dat het vervangen van de kozijnen toekomstige ontwikkelingen niet belemmert. Daarmee verbeteren we nu de kwaliteit, zonder latere keuzes te blokkeren.

Nieuwbouwprojecten uitgelicht - opleveringen

Lelypark - Wieringerwerf

In juni leverden we 58 woningen op binnen het project Lelypark in Wieringerwerf. Wat in dit project onder meer geslaagd was, is de mate van doorstroming die hiermee is gerealiseerd (meer dan 30 verhuisbewegingen). Dankzij de inzet van collega's ontstonden meerdere 'verhuistreintjes', waardoor bewoners een beter passende woning vonden.

Bloemenbuurt - Purmerend

In de Chrysantenstraat, Jan van Egmondstraat en Hyacintenstraat is sloop-nieuwbouw toegepast. In de benedenwoningen zijn met name senioren gehuisvest die al jarenlang in de buurt wonen. De bovenwoningen zijn beschikbaar voor andere doelgroepen, waaronder starters.

Poelhof - Monnickendam

In het najaar zijn negen jongerenwoningen opgeleverd. De vraag naar dit type woningen in Waterland blijft groot. Dit project is een waardevolle toevoeging, waarmee jongeren een eerste stap op de woningmarkt kunnen zetten.

Versnelling: genomen realisatiebesluiten

Madelief/Akkerwinde - 't Veld

Hier realiseren we een seniorenhofje waar comfortabel en toekomstbestendig wonen centraal staat. Het project stimuleert doorstroming binnen het dorp: senioren verhuizen naar een passende, gelijkvloerse woning, waardoor andere woningen vrijkomen. Samen met toekomstige bewoners richten we de gezamenlijke tuin in als plek voor ontmoeting en verbondenheid.

Noorderstraat - Edam

Aan de Noorderstraat zetten we een belangrijke stap in de vernieuwing van de buurt. Begin 2026 wordt de nieuwbouw opgeleverd. Hiermee voegen we moderne, duurzame woningen toe, passend bij de omgeving.

Waterlandlaan - Purmerend

In het centrum van Purmerend realiseren we 84 sociale huurwoningen. Op deze centrale locatie voegen we betaalbare woningen toe, zodat meer mensen kunnen wonen in het hart van de stad.

Conditie

Een ronde, rollende organisatie

Samen werken van buiten naar binnen

Wooncompagnie werkt van buiten naar binnen. Dat betekent dat we beginnen bij wat bewoners, woningzoekenden en samenwerkingspartners nodig hebben, en dat wij ons werk daarop inrichten. Het uitgangspunt is een wendbare, samenwerkende organisatie waarin iedereen een duidelijke rol heeft.

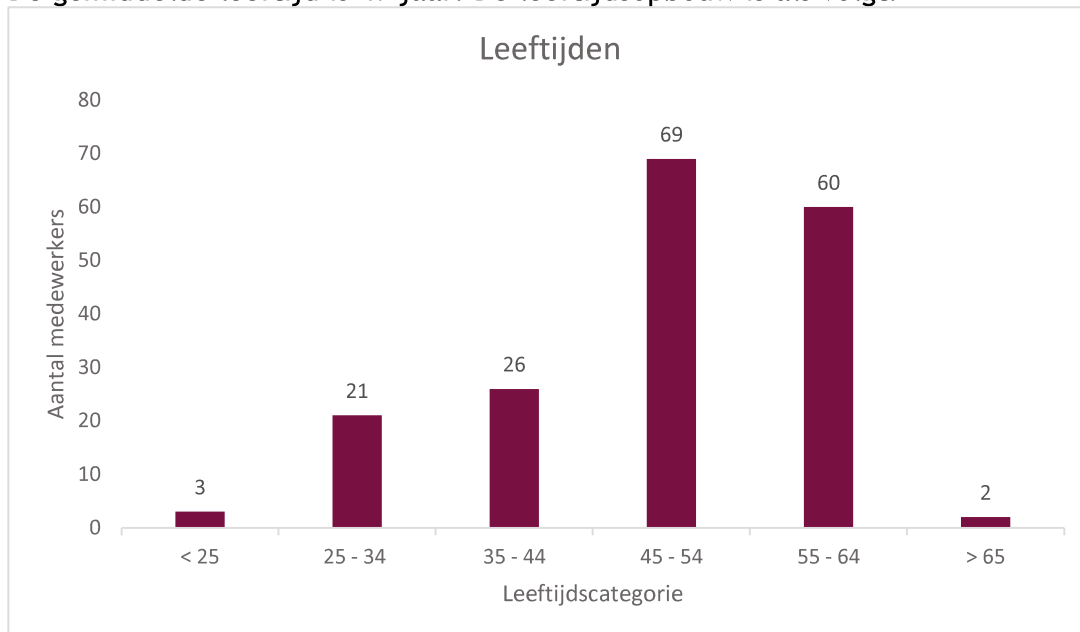
Medewerkers in de teams Buurten, Bewoners en Woningen staan dagelijks in contact met huurders, woningzoekenden, gemeenten, zorg- en welzijnspartners, bouwers en andere betrokkenen. Zij signaleren wat er speelt, luisteren naar vragen en zoeken samen naar oplossingen. De collega's in de ondersteunende teams zorgen ervoor dat dit werk goed en soepel kan verlopen. Zo vullen binnen- en buitenring elkaar aan en versterken zij elkaar.

Wij werken vanuit vijf 'kantoorlocaties', zodat medewerkers dicht bij het werkgebied een werkplek hebben. We gaan actief naar bewoners en partners toe en collega's werken samen op de verschillende locaties. Deze manier van werken maakt ons flexibel, betrokken en slagvaardig en helpt ons om direct zicht te houden op onze maatschappelijke opdracht in wijken en buurten.

Gezonde organisatie

In 2025 bestond de organisatie uit 181 medewerkers (inclusief stagiairs), goed voor 154,3 fte. De formatie is evenwichtig opgebouwd met 100 vrouwen en 81 mannen en een sterke kern van ervaren medewerkers: 85 collega's zijn langer dan 10 jaar in dienst, met gemiddeld 12,1 dienstjaren.

De gemiddelde leeftijd is 49 jaar. De leeftijdsopbouw is als volgt:



Deze mix van ervaring en levensfasen vraagt om maatwerk in duurzame inzetbaarheid. In 2025 bereikten 10 medewerkers een dienstjubileum, wat de betrokkenheid en continuïteit onderstreept.

Het ziekteverzuim bleef met 4,1% op een beheersbaar niveau, passend bij de ingezette koers met focus op preventie en vitaliteit.

Het functiegebonden opleidingsbudget werd benut voor 44%, het individueel loopbaanontwikkelingsbudget uit de cao Woondiensten voor 5%. Hier ligt nog een duidelijke opgave om leren en ontwikkelen verder te stimuleren.

Passende formatie

De personele dynamiek bleef in 2025 overzichtelijk en gezond. Er waren 24 instromers, 25 uitstromers en 1 interne doorstromer. Dit duidt op een stabiele formatie met gerichte mobiliteit. In totaal waren er in 2025 22 vacatures, waarvan er vijf open stonden aan het einde van het jaar. 17 vacatures zijn ingevuld, waarvan 1 intern, 11 extern en 5 via bureaus. Daarnaast is gebruikgemaakt van 8 extern ingehuurde krachten en boden wij ruimte aan 5 stagiairs binnen de teams P&O, Beheer en Onderhoud, Support (Servicedesk) en Strategie.

De contractmix bestaat uit 160 medewerkers met een vast contract, 13 met een tijdelijk contract en 7 ingehuurde medewerkers, wat bijdraagt aan rust en continuïteit. Deze keuzes sluiten aan bij de ambitie om te investeren in duurzame inzetbaarheid, kennisbehoud en het voorkomen van uitval door tijdige ondersteuning en een passende formatie.

Elkaar ontmoeten

De manier waarop we werken blijft in beweging. In 2025 hebben we daarom bewust aandacht besteed aan het elkaar ontmoeten om het samenwerken te versterken, naast de mogelijkheden van hybride werken. We zien dat juist wanneer collega's elkaar fysiek ontmoeten, ideeën ontstaan, samenwerking wordt versterkt en creativiteit en leren worden gestimuleerd.

Bij Wooncompagnie combineren we de flexibiliteit van thuiswerken met de kracht van samen werken op kantoor. We organiseren verschillende ontmoetingsmomenten en zien elkaar minimaal twee dagen per week op kantoor. Deze momenten dragen bij aan verbinding, korte lijnen en werkplezier en helpen ons om samen invulling te geven aan onze maatschappelijke opdracht.

Strategische personeelsplanning en goed werkgeverschap

De maatschappelijke opgaven waar wij voor staan vragen veel van onze organisatie én dus van de medewerkers. Goed werkgeverschap vormt in 2025 een belangrijke pijler onder onze strategische personeelsplanning. De opgaven vragen niet alleen om vakmanschap, maar ook om medewerkers die goed kunnen luisteren, zich gehoord voelen, zich kunnen blijven ontwikkelen en met plezier hun werk doen.

Door tijdig vooruit te kijken naar uitstroom en loopbaanbewegingen hebben we nieuwe collega's op een zorgvuldige en passende manier kunnen verwelkomen.

Ook in een krappe arbeidsmarkt ervaren wij dat professionals kiezen voor Wooncompagnie vanwege de ruimte voor ontwikkeling, de maatschappelijke betekenis van het werk en de aandacht voor werk-privébalans en welzijn.

Door met medewerkers in gesprek te gaan krijgt Wooncompagnie in beeld waar ze energie van krijgen, welke kennis en vaardigheden aanwezig zijn en waar ruimte is voor groei. Dit vormt de basis voor gericht leren en ontwikkelen en het versterken van talent binnen de organisatie. Zo zorgen we samen voor continuïteit, wendbaarheid en het realiseren van onze maatschappelijke opdracht, nu en in de toekomst.

DGI-beleid

Wooncompagnie gelooft in de kracht van diversiteit. Wij vinden dat diversiteit onder onze medewerkers van toegevoegde waarde is. Het versterkt onze teams, vergroot onze collectieve wijsheid en het leidt tot meer begrip van en voor de verscheidenheid in onze buurten en wijken. Daarbij hoort een werkomgeving waarin alle medewerkers gezien en gehoord worden en zich welkom en betrokken voelen. Waar geen ruimte is voor discriminatie, intimidatie of uitsluiting.

Op basis van dit statement heeft Wooncompagnie in 2025 diversiteit en inclusie (D&I) met nadruk op de agenda gezet. Dat blijkt ook uit de plek die het thema in Koers26+ heeft gekregen, als één van de centrale opgaven in de ontwikkeling van de organisatie in de komende jaren. Met onze D&I-aanpak willen we vier doelen bereiken:

1. **Meer variatie in de organisatie** - een organisatie die de samenleving weerspiegelt en de kracht van verschillen benut.

We streven ernaar onze organisatie te versterken door verschillen in opvattingen en competenties te herkennen en te waarderen, te zorgen voor de juiste mensen op de juiste plek en door collega's aan te nemen die andere perspectieven en achtergronden meenemen.

2. **Interne bewustwording** - durven kijken naar wie we zijn, wie we missen en waar onze blinde vlekken liggen.

We willen binnen de organisatie de bewustwording vergroten dat verschillende achtergronden nodig zijn voor het versterken van onze bedrijfscultuur en het beter verbinden van onze dienstverlening met onze bewoners.

3. **Selectie met een brede blik** - kiezen voor mensen met een ander verhaal, een andere achtergrond of een ander inzicht.

We willen toe naar selectiegesprekken op een open, objectieve manier, waarbij we voorbijgaan aan vooroordelen en ons richten op de kwaliteiten en mogelijkheden van elke kandidaat (minder 'het schaap met vijf poten' of 'iemand die op ons lijkt').

4. **Aansluiten bij een veranderende samenleving** - beter aansluiten bij de leefwereld van onze bewoners en daardoor effectiever en rechtvaardiger handelen.

De kloof tussen de achtergronden van onze bewoners en onze eigen ervaringen (veelal met koopwoning en een goed salaris) wordt steeds groter. Om goed in te kunnen spelen op de behoeften van onze huurders is het cruciaal dat we deze verschillen (h)erkennen. Dat maakt ons tegelijk beter benaderbaar. In het verslagjaar is een werkgroep diversiteit en inclusie gestart, met een afvaardiging van medewerkers uit verschillende onderdelen van de organisatie. Deze werkgroep heeft een plan van aanpak opgesteld en werkt samen met collega's aan de vertaling daarvan naar de dagelijkse praktijk.

In het afgelopen jaar hebben we op verschillende manieren gewerkt aan het versterken van de diversiteit en inclusiviteit van de organisatie. Zo zijn onze vacatureteksten en de *werkenbijwooncompagnie*-website aangepast en voorzien van foto's, zodat deze beter aansluiten bij een brede en diverse doelgroep. Ook in het wervings- en selectieproces is expliciet aandacht voor diversiteit en inclusie, met als doel gelijke kansen voor iedereen en het aantrekken van medewerkers met verschillende achtergronden, perspectieven en ervaringen. Een kick-offmeeting met het leiderschapsteam, een sessie voor alle medewerkers tijdens de Wooncompagnie Kennisdag, bestuurlijke aandacht in columns op intranet en bewuste aandacht voor diversiteit in onze interne en externe communicatie-uitingen zijn andere voorbeelden uit het verslagjaar.

Met deze stappen bouwen we verder aan een open en inclusieve organisatiecultuur, waarin verschillen worden gewaardeerd en waarin ruimte is voor ieders bijdrage. Dit draagt bij aan werkplezier, samenwerking, herkenbaarheid en het realiseren van onze maatschappelijke opdracht.

Werkplezier

In 2025 is opnieuw het werkplezieronderzoek uitgevoerd. Medewerkers gaven hun oordeel over onder meer werksfeer, werkdruk, werkomgeving, hybride werken, agressie en veiligheid. De resultaten bieden waardevolle inzichten in hoe we het werken bij Wooncompagnie ervaren én waar verbetering mogelijk is.

De algemene scores zijn positief. Op het thema veiligheid en agressie is een duidelijke verbetering zichtbaar, wat een direct resultaat is van het in 2025 gevolgde agressieprogramma waarbij alle medewerkers een training hebben gevolgd. Tegelijkertijd zien we aandachtspunten. Op werksfeer en werkdruk is bij een aantal teams een lichte daling zichtbaar. Ook veiligheid blijft, ondanks de positieve beoordeling, een blijvend aandachtspunt.

Omdat ervaringen per team verschillen, zijn de resultaten op teamniveau gedeeld en met en door de teams besproken. Een belangrijk signaal uit het onderzoek is de behoefte aan meer duidelijkheid en kaders tussen teams; meer dan 60% van de medewerkers geeft aan dat dit helpt om het werk effectiever te doen. Deze inzichten gebruiken we als vertrekpunt voor gerichte verbeteracties en verdere gesprekken in 2026.

Nieuwe arbodienstverlener

In 2025 is de samenwerking met onze vaste arbodienstverlener Beter (onderdeel van ABN-AMRO) beëindigd. Deze beëindiging was het gevolg van een koerswijziging bij Beter. Wij kijken met waardering terug op een prettige en langdurige samenwerking.

Na een zorgvuldig selectietraject zijn wij in juli 2025 overgestapt naar Baken 5. Deze samenwerking kent op onderdelen een andere werkwijze. Door het landelijke tekort aan bedrijfsartsen werken wij met een praktijkondersteuner van de bedrijfsarts. Hierdoor kunnen veel vragen en trajecten efficiënt worden opgepakt en wordt de bedrijfsarts doelgericht ingezet waar dat nodig is.

In september 2025 is de samenwerking geëvalueerd. Medewerkers geven aan over het algemeen tevreden te zijn over de dienstverlening, met enkele verbeterpunten. Samen met Baken 5 werken we aan het doorontwikkelen van de samenwerking en het zetten van verdere stappen in verzuimpreventie.

In 2026 geven we opnieuw invulling aan het Periodiek Medisch Onderzoek (PMO) en herintroduceren we een company counselor en vertrouwenspersoon, zodat medewerkers ook op dit vlak kunnen blijven rekenen op passende en toegankelijke ondersteuning.

21^e-eeuwse vaardigheden

Nieuwe manieren van werken, technologische ontwikkelingen en digitalisering hebben steeds meer invloed op ons werk. In 2025 hebben we een eerste stap gezet in het versterken van 21^e-eeuwse vaardigheden, met specifieke aandacht voor digitale veiligheid. Medewerkers zijn zich bewuster geworden van hun rol in het veilig omgaan met informatie en digitale systemen. Digitale veiligheid vormt daarmee een belangrijke basis voor ons dagelijks werk en voor het vertrouwen in onze dienstverlening. Deze inzet zetten wij ook in 2026 voort.

Het vervolg ligt in het verder ontwikkelen van digitale vaardigheden. Door medewerkers te ondersteunen in het effectief en verantwoord gebruiken van digitale middelen en nieuwe technologieën, waaronder AI, bereiden wij hen voor op een veranderende werkomgeving. Zo werken we stap voor stap aan een toekomstbestendige organisatie, waarin medewerkers met vertrouwen en vakmanschap kunnen blijven bijdragen aan onze maatschappelijke opdracht.

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 2025	Realisatie 2025
Verantwoorde exploitatie:		
Operationele kasstroom > 15% jaarhuur	>15%	26%
ICR >1,6 min.	1,6	2,8
LTV < 70% max.	<70%	42,5%
Voldoende vermogen:		
Solvabiliteit >30% min.	>30%	49,3%
Onderpandratio < 70% max.	<65%	20,5%
Dekkingsratio < 70% max.	<70%	20,1%

26%
Operationele kasstroom > 20% jaarhuur

De operationele kasstroom is in percentage nagenoeg gelijk gebleven. De rente van de nieuwe leningen APT is nog niet ingegaan en heeft nog geen effect. De rente is wel gestegen door de overgenomen leningen en de nieuwe leningen die zijn aangetrokken voor bijvoorbeeld nieuwbouw.

2,8
ICR >1,6

De ICR is de verhouding tussen de kasstromen uit bedrijfsvoering en onze rentelasten. Door de hogere rentelast is de ICR wel gedaald. Er zijn meerdere effecten zoals een deel van de overige opbrengsten (subsidies) alloceren naar de investeringen. Ook de VPB is hoger en heeft een drukkend effect op de ICR.

42,5 %
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.

49,3%
Solvabiliteit > 30%

Dit kengetal is de verhouding tussen het eigen vermogen en het balans-totaal gebaseerd op beleidswaarde. De solvabiliteit is gestegen door de overgenomen leningen in de APT in combinatie met dat wij meer lenen voor nieuwbouw.

20,5%
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.

20,1%
Dekkingsra-
tio <70%

Dit is de verhouding tussen de marktwaarde van onze leningen en de marktwaarde van ons bezit. Beide zijn gestegen maar per saldo daalt de dekkingsratio ten opzichte van voorgaand jaar. 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.

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 2025'. In 2025 is de code herzien. Wij hebben een analyse gedaan in hoeverre wij voldoen aan de code en hiermee inzichtelijk gekregen waar nog acties gedaan moeten worden. Deze acties zijn of worden opgevolgd om weer volledig aan de governancecode te voldoen.

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

Verbindingen

Stichting Wooncompagnie heeft geen dochtervennootschappen.

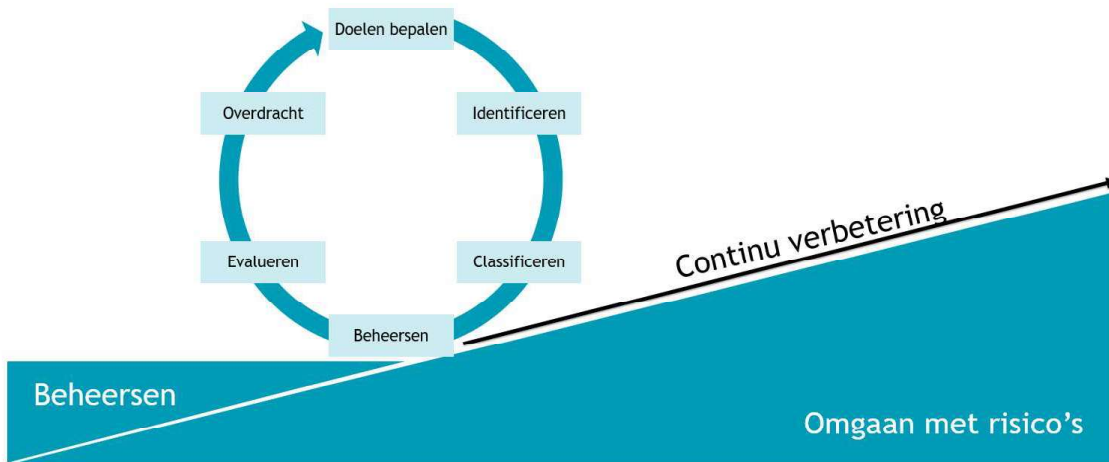
Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland

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 beheersings-systemen. Daarom is een risico-intelligente organisatie onze ambitie. Om onze ambitie waar te maken hebben we ervoor gekozen om niet alleen te letten op alle regeltjes en systemen, maar vooral om goed te kijken naar wat er kan gebeuren en hoe we daarop reageren. Door hier in gezamenlijkheid een mening over te vormen en van elkaar te leren, worden we steeds beter in het herkennen van de risico's. Ook onze awareness trainingen dragen hieraan bij. Zo bouwen we aan een interne 'wegwijzer' die ons helpt om onverwachte problemen aan te pakken, zonder dat we alles via strikte protocollen vastleggen. Daarmee zorgen we ervoor dat we, onafhankelijk van een omvangrijk raamwerk met risico's, in staat zijn onzekerheden die op ons afkomen te managen. Met deze aanpak houden we risicomanagement pragmatisch en doeltreffend. 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 signaleerd en hoe hier vervolgens mee wordt omgegaan.

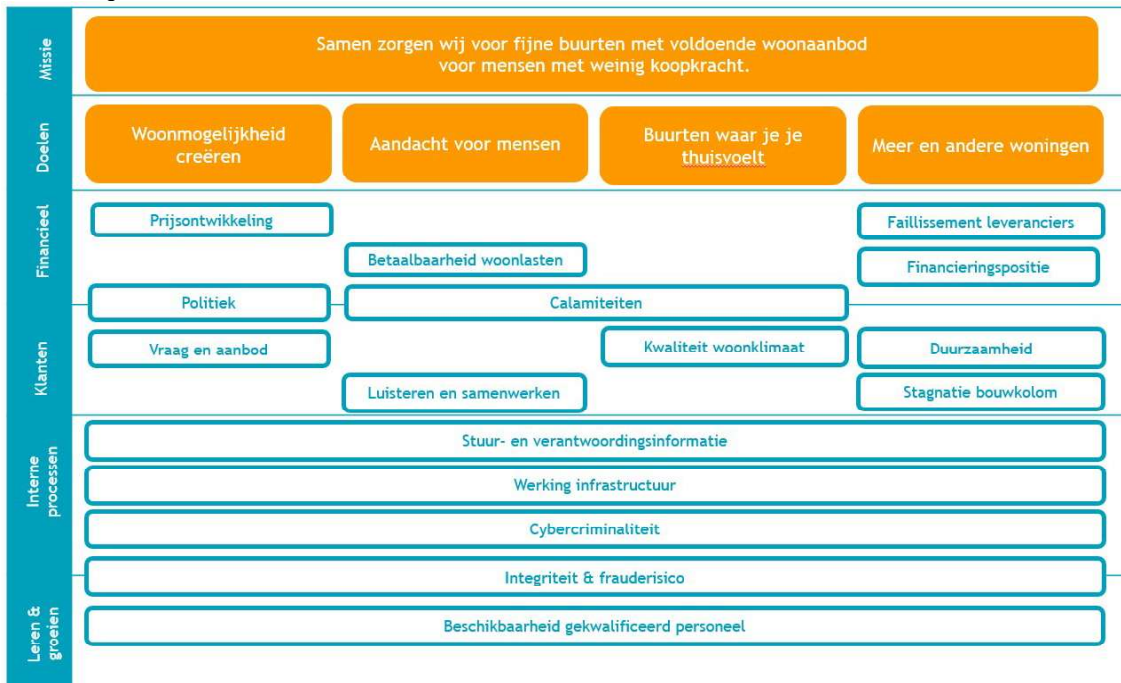
Model: risicomanagement Wooncompagnie



Risicobereidheid

Wooncompagnie hanteert een risicoprofiel dat past bij haar opgaven en het realiseren van haar doelen; het zowel nu als op termijn uitvoeren van haar 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 2025 heeft een evaluatie van de strategische risico's plaatsgevonden. Dit heeft niet tot identificatie van nieuwe strategische risico's geleid. In de bijlage zijn de strategische risico's en de actuele ontwikkelingen toegelicht. In 2026 beoordelen we aan de hand van de nieuwe koers de strategische risico's en de bijbehorende risicobereidheid.

Risicobeheersing

De afzonderlijke beheersmaatregelen functioneren in voldoende mate.

Frauderisico's

Wooncompagnie hanteert diverse interne beheersingsmaatregelen om het fraude-risico 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.
- Team Controlling voert audits uit op de werking van beheersmaatregelen.
- We hanteren een inkoop-/aangebestedingsbeleid. Onderdeel daarvan is dat tussenpersonen geen 2 heren mogen dienen.
- We hebben de frauderisico inventarisatie en de bijbehorende beheersmaatregelen met de diverse risico-eigenaren geactualiseerd.
- We hebben een integriteitscode. Eén van de onderdelen is het omgegaan met cadeaus en geschenken van relaties.
- Integriteit is een onderwerp geweest tijdens de personeelsbijeenkomst.
- 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) belangenverstremgeling, bijvoorbeeld als gevolg van nevenactiviteiten, zoveel mogelijk te voorkomen. Hiervoor is een protocol opgesteld en vindt ieder jaar uitvraag plaats bij MT, directie 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:

Uit de frauderisico-inventarisatie zijn de volgende categorieën frauderisico's 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 via de woonruimteverdeelsystemen Woonmatch of SVNK. In beide systemen wordt een verantwoording afgelegd over de reden van toewijzing van de woningen. Verkoop vindt plaats via een makelaar en aan de hoogste bidder (behalve VOV-woningen die tegen taxatiewaarde worden verkocht). 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 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. In het kader van functiescheiding kunnen zij geen betaalproces starten en geen facturen 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 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. De genoemde verbeterpunten zijn waar van toepassing geadresseerd en opgevolgd.
- **Inventarisatie prestatielevering.** Mede naar aanleiding van de door de Autoriteit Woningcorporaties (hierna: de Aw) uitgebrachte handreiking Integriteit is een uitgebreide inventarisatie uitgevoerd met de teams over de wijze en mate van zichtbare controle en vastlegging van prestatieleveringen. Hieruit zijn een aantal aanscherpingen voortgekomen.

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 zogenaamde. 'hard controls': vastgestelde maatregelen die wij als organisatie nemen.

In aanvulling op de 'hard controls' zijn daarom tevens 'soft controls' belangrijk. Daarbij ligt de nadruk op het aansturen op basis van vertrouwen genereert vertrouwen. Uit de inventarisatie blijkt dat er bedrijfsbreed aandacht is voor soft controls, ook al worden ze meestal niet zo expliciet benoemd.

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 procuratieregeling, 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 2025 € 454,0 miljoen (2024: € 195,3 miljoen). Dit resultaat is opgebouwd uit € 445,1 miljoen voor de DAEB-portefeuille (2024: € 188,8 miljoen) en € 8,9 miljoen voor de niet-DAEB portefeuille (2024: € 6,5 miljoen). Het resultaat wordt voor € 449,3 miljoen (2024 € 170,5 miljoen) beïnvloed door niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille.

Exploiteren

Het nettoresultaat uit de exploitatie van het vastgoed steeg van € 48,2 miljoen in 2024 naar € 58,0 miljoen in 2025. Deze stijging wordt vooral veroorzaakt door de APT, vanaf 3 januari 2025 innen wij ook de huuropbrengsten van de 509 overgenomen woningen. Daar staan ook onderhoudskosten tegenover maar het planmatige deel van het onderhoud, nog in beperkte mate. Bovendien zijn de onderhoudskosten ook lager. Enerzijds omdat het programma voor planmatig onderhoud lager was dan voorgaand jaar maar ook dagelijks onderhoud is lager. Dat zit vooral in reparatieverzoeken waar in 2024 een piek te zien was. Nu normaliseert dat meer in het reguliere patroon.

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 € 566 miljoen gestegen naar een waarde van € 3.048 miljoen (2024: € 2.482 miljoen). Dit betreft een waardestijging van 22,8%. Dit is onder andere het gevolg van 227 eenheden nieuwbouw en de 509 overgenomen woningen (+ € 168 miljoen), de toegenomen gemiddelde huur (+ € 30 miljoen) en de gestegen WOZ-waarde (+ € 78 miljoen). Er is sprake van een stijging in de marktwaarde 2025 ten opzichte van 2024 van € 517 miljoen als gevolg van validatie van de disconteringsvoet. Jaarlijks vindt achteraf validatie van het handboek plaats. Validatie houdt in dat wordt getoetst of de uitkomsten van een model of methodiek (de basisversie van het handboek) in de praktijk leiden tot aannemelijke en realistische waarden, door deze waarden (de basis-waarderingen) te vergelijken met een referentie (de full waarderingen). Uit deze validatie is gebleken dat de (CoropRegio-specifieke opslag in de) disconteringsvoet die in 2024 is toegepast lager had moeten zijn en de marktwaarde dus hoger had moeten zijn. Dit validatie-effect is in 2025 verwerkt. Als gevolg van marktontwikkelingen is de gemiddelde disconteringsvoet gestegen ten opzichte van 2024, wat een negatief effect heeft van € 213 miljoen. Het gestegen gemiddelde instandhoudingsonderhoud heeft een negatieve impact van € 19 miljoen.

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. Vorig jaar is de 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 € 100 miljoen van € 1.171 miljoen in 2024 naar € 1.271 miljoen in 2025. Deze stijging is onder andere het gevolg van de eerdergenoemde toevoegingen aan het bezit (€ 70 miljoen). De gestegen gemiddelde huur heeft een positieve impact (€ 38 miljoen), zo ook de toegenomen gemiddelde streefhuur (€ 109 miljoen). De meerjarenonderhoudsbegroting voor de komende 60 jaar heeft geleid tot een hogere gemiddelde onderhoudslast van € 3.398 per woning (2024: € 3.268), wat een negatieve impact op de beleidswaarde heeft, evenals de gestegen beheerlasten (tezamen € 121 miljoen).

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 2025 is in totaal € 1.817 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2024: € 1.431 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 € 1.777 miljoen (2024: € 1.311 miljoen).

Dit impliceert dat circa 70% 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

De komende jaren blijven wij volop investeren. We streven naar een netto groei van onze woningvoorraad tot 2030, met als doel 500 extra huurwoningen. Dit is één van de onderdelen van onze Koers26+. In 2026 zetten we de eerste stappen in de voorbereiding om Koers26+ goed uit te voeren. De jaren daarna zullen in het teken staan van realisatie.

Belangrijke aandachtspunten liggen met name bij de onzekere en potentieel grote effecten die voortvloeien uit geopolitieke ontwikkelingen. Zo zien we dat de rente stijgt, wat een enorme impact heeft op onze financiële huishouding, omdat we het investeringsprogramma voor het grootste deel met leningen financieren. Ook de inflatieverwachting neemt toe, wat effect heeft op onze grootste kostenposten. Tegelijkertijd is de ruimte om de huren te verhogen beperkt. Al deze factoren bij elkaar maken het toekomstbeeld somberder.

Verkorte jaarrekening

Balans per 31 december 2025

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

Actief	31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa		
Immateriële vaste activa	906	876
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.989.711	2.442.769
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	57.756	39.365
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	168.548	138.101
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	31.983	24.863
	<u>3.247.998</u>	<u>2.645.098</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	4.141	4.452
	<u>4.141</u>	<u>4.452</u>
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
Leningen u/g	-	-
Agio	42.508	44.486
Overige effecten	1.874	1.957
Overige vorderingen	365	401
	<u>44.747</u>	<u>46.844</u>
Subtotaal vaste activa	<u>3.297.792</u>	<u>2.697.270</u>
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.686	2.465
Overige voorraden	447	451
	<u>3.133</u>	<u>2.916</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	779	638
Gemeenten	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	484	664
Vordering op groepsmaatschappijen	-	-
Overige vorderingen	29	10
Overlopende activa	392	641
	<u>1.684</u>	<u>1.953</u>
Liquide middelen	<u>10.567</u>	<u>8.495</u>
Subtotaal vlottende activa	<u>15.384</u>	<u>13.364</u>
Totaal	3.313.176	2.710.634

Balans per 31 december 2025

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

Passief	31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	1.900.536	1.503.623
Overige reserves	179.736	381.336
Resultaat boekjaar	454.023	195.313
	<u>2.534.295</u>	<u>2.080.727</u>
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.188	9.129
Voorziening latente belastingverplichtingen	5.834	5.529
Overige voorzieningen	798	782
	<u>14.820</u>	<u>15.440</u>
Schulden		
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	1.621	1.728
Schulden/leningen kredietinstellingen	598.513	476.252
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	131.253	105.372
Overige schulden	17.858	18.996
	<u>749.245</u>	<u>602.348</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	71	21
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.921	4.577
Overige schulden	998	953
Overlopende passiva	9.826	7.023
	<u>14.816</u>	<u>12.574</u>
Subtotaal schulden	<u>764.060</u>	<u>614.922</u>
Totaal	<u>3.313.176</u>	<u>2.710.634</u>

Winst- en verliesrekening over 2025

(x € 1000)

	2025	2024
Huuropbrengsten	107.932	98.490
Opbrengsten servicecontracten	1.921	2.013
Lasten servicecontracten	-1.856	-1.909
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.814	-6.411
Lasten onderhoudsactiviteiten	-35.372	-37.210
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.842	-6.815
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	57.969	48.158
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.052	7.628
Toegerekende organisatiekosten	-412	-251
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.142	-5.204
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.498	2.173
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-32.430	-14.687
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	449.283	170.507
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	6.040	14.210
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	422.893	170.030
Opbrengsten overige activiteiten	190	193
Kosten overige activiteiten	-93	-267
Netto resultaat overige activiteiten	97	-74
Overige organisatiekosten	-3.962	-4.274
Leefbaarheid	-1.112	-1.288
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-963	-1.519
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	18	76
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	71	134
Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.284	-11.541
Saldo financiële baten en lasten	-16.158	-12.850
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	463.225	201.875
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-9.202	-6.570
Resultaat deelneming	-	8
Totaal van resultaat na belastingen	454.023	195.313

Kasstroomoverzicht 2025

(directe methode x € 1000)

	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ontvangsten van huurders	108.264	99.057
Vergoedingen	2.267	2.094
Ontvangsten overige	171	3.495
Renteontvangsten	128	115
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>110.830</u>	<u>104.761</u>
Betalingen inzake erfpacht	-1	-1
Betalingen aan werknemers	-14.325	-13.138
Betalingen aan leveranciers onderhoud	-28.787	-30.348
Betalingen overige bedrijfsuitgaven	-15.613	-14.754
Rente-uitgaven	-15.712	-12.509
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-301	-261
Verhuurderheffing	-	-
Betalingen leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-403	-883
Vennootschapsbelasting	-8.070	-6.516
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-83.212</u>	<u>-78.410</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>27.618</u>	<u>26.351</u>
Investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	9.923	5.044
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periodes	20.337	9.062
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	892
(Des)Investeringsontvangsten overige	21	-21
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	<u>30.281</u>	<u>15.020</u>
Betalingen investering nieuwbouw	-58.301	-46.446
Betalingen aankoop woongelegenheden	-52.331	-39
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-16.078	-19.387
Betalingen aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.494	-2.992
Betalingen sloop	-	-
Betalingen aankoop grond	-	-
Betalingen investeringen overig	-678	-653
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	<u>-129.882</u>	<u>-69.517</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<u>-99.601</u>	<u>-54.497</u>
Ontvangsten verbindingen	-	2.402
Ontvangsten overig	1.690	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>	<u>1.690</u>	<u>2.402</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-97.911</u>	<u>-52.095</u>
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	110.000	40.000
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	<u>110.000</u>	<u>40.000</u>
Aflossing door WSW geborgde leningen	-37.397	-16.880
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen	-238	-232
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<u>-37.635</u>	<u>-17.112</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>72.365</u>	<u>22.888</u>
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar	<u>2.072</u>	<u>-2.856</u>

Kengetallen 2025

Kengetallen op grond van de enkelvoudige jaarrekening	2025	2024
Gegevens bezit	Aantal	Aantal
Bezit in eigendom		
Woonruimte	14.117	13.543
Bedrijfsruimte	23	24
Maatschappelijk vastgoed	54	52
Intramuraal zorgvastgoed	466	587
Parkeergelegenheid	52	52
Totaal aantal verhuureenheden	14.712	14.258
Mutaties in het woningbezit		
Opgeleverde nieuwbouw	227	227
Sloop	-176	-53
Verkoop	-109	-54
Aankoop	510	1
Overige mutaties	2	-2
Saldo	454	119
Zelfstandige woonegelegenheden naar huurklasse		
Laag (tot en met kwaliteitskortingsgrens)	998	845
Betaalbaar	11.232	10.933
Tot en met huurtoeslaggrens	1.475	1.544
Boven huurtoeslaggrens	224	129
	13.929	13.451
Kwaliteit kosten onderhoud per VHE	x € 1	x € 1
Niet-planmatig onderhoud	811	923
Planmatig onderhoud	1.595	1.686
Totaal kosten onderhoud	2.406	2.610
Maatschappelijke uitgaven	x €1.000	x €1.000
Leefbaarheid	1.114	1.288
Het verhuren van woningen		
Gerealiseerde huurverhoging	3,5%	4,6%
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,71%	0,64%
Huurderving in % van de jaarhuur	1,66%	1,73%

	2025	2024
Personeelsbezetting einde boekjaar	Aantal, €, %	Aantal, €, %
Aantal fte	154,3	155,7
Aantal vhe's per fte	96	92
Opleidingskosten	107.361	156.397
Ziekteverzuimpercentage	4,10%	5,01%
Financierbaarheid	x €1	x €1
Schuldrestant leningen overheid en kredietinstellingen per vhe	36.747	33.524
Waarvan geborgd door het WSW per vhe ¹	38.608	29.555
Gemiddelde rentepercentage	3,27%	3,31%
Financiële continuïteit		
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde) ²	49,3%	55,0%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde) ³	76,5%	76,7%
Investerings- en financieringsratio ⁴	90,36%	-32,92%
Rentedekkingsgetal (ICR) ⁵	2,8	3,1
Loan to value (o.b.v. 90% WOZ-waarde) ⁶	14,7%	12,5%
Loan To Value (o.b.v. Beleidswaarde)	42,5%	36,2%
Loan to value/dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	20,1%	21,3%
WOZ-waarde per vhe	278.585	264.159
Beleidswaarde per vhe	86.380	82.117
Marktwaarde per vhe	207.142	174.087

¹ Saldo is inclusief het niet opgenomen deel van de leningen met variabele hoofdsom ad € 29 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

Per 1 mei 2025 loopt een stagiaire mee met de OR. De OR is daar erg blij mee, omdat we daarmee direct een collega aan tafel hebben die de ‘buitenring’ vertegenwoordigt. De samenstelling van de OR veranderde vervolgens in oktober doordat een OR-lid heeft besloten voor het aflopen van de zittingstermijn de OR te verlaten. Daarom zal in februari 2026 een tussentijdse verkiezing plaatsvinden. Dit nieuwe lid zal de termijn van het vertrokken OR-lid overnemen. De OR hoopt, en gaat ervan uit, begin 2026 weer vol bezet te zijn en vooruit te kunnen met een gevarieerd team 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	09-2028	09-2032
Ilja Riepen	Lid	09-2022	09-2026	09-2034
Edith Abbring	Lid	09-2016	n.v.t.	09-2028
Lotte Mol	Stagiaire	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

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 2025 werden er weer de nodige trainingen gevolgd. Hierbij een overzicht:

Wie	Wat
Hele ondernemingsraad	Training snellezen
Hele ondernemingsraad	Training rol RvC (intern)
Hele ondernemingsraad Nathalie, Paul, Lotte	Teambuilding (expeditie Robinson / kookworkshop) Introductiecursus WOR

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. In 2025 zijn twee digitale nieuwsbrieven opgesteld. 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. Tot slot hebben we in samenwerking met P&O een enquête op intranet geplaatst over de herziening van de secundaire arbeidsvoorwaarden.

Bijeenkomsten

Vanzelfsprekend zijn er ook dit jaar weer vele gesprekken met en door de OR gevoerd. Zo waren er twintig OR-overleggen, vier overlegvergaderingen, één art. 24 overleg, diverse rondjes langs de teams, één jaarevaluatie met het MT en P&O, één BOT-overleg met het MT, twee kennismakingsgesprekken met nieuwe collega's, één platformoverleg ondernemingsraden Noord-Holland en sollicitatiegesprekken voor een nieuwe ambtelijk secretaris en een lid voor de RvC. En we zijn geïnterviewd als onderdeel in een onderzoek naar de positionering van afdeling P&O.

Adviezen en instemmingen

Adviesaanvragen

De OR heeft in 2025 1 adviesaanvraag voorgelegd gekregen en daar positief op geadviseerd. Het betrof de volgende onderwerpen:

- Aansturing Support.

Instemmingen

De OR heeft in 2025 vier instemmingsaanvragen in behandeling genomen en alle keren instemming gegeven. Het ging om de volgende aanvragen:

- Herziening secundaire arbeidsvoorwaarden
- Demotieregeling;
- Nieuwe Arbodienst;
- Bereikbaarheidsdienst I&A.

Koers 2026+

Eind 2025 is het traject van de nieuwe koers van Wooncompagnie (Koers2026+) afgerond. Lopende het jaar heeft de OR meerdere malen gesproken over de Koers2026+. Wij zijn goed meegenomen in de totstandkoming en kregen voldoende ruimte om daarover mee te denken en onze input te geven. De OR is enthousiast over het resultaat. De inhoud is een logische voortzetting van de Koers 2021-2025, waarbij vooral de veranderende, externe omgeving aanleiding is geweest tot bijstelling/aanscherping op onderdelen. Daarnaast zijn we aangenaam verrast door de concreetheid; de Koers 2026+ geeft de medewerkers duidelijke kaders welke richting Wooncompagnie op wil en welke doelen we de komende jaren willen bereiken. Daar waar in de vorige koers een organisatiehoofdstuk ontbrak, is in de Koers2026+ wel opgenomen wat de impact is van de koers voor de organisatie en de teams. Met name voor de teams van het ondersteuningslint is dit een welkome aanvulling.

Werkplezieronderzoek (WPO)

Ook in 2025 heeft het MT een MPO uitgevoerd. De uitkomsten daarvan zijn besproken met de OR. De OR heeft haar input voor dit overleg opgehaald door in gesprek te gaan met de meeste teams zodat we de resultaten naast elkaar konden leggen. De uitkomsten van het WPO waren wederom bijzonder goed en kwamen overeen met de geluiden die de OR heeft opgehaald bij de teams.

Bring your own device telefonie (BYODT)

We hebben verschillende keren gesproken over het beëindigen van de BYODT-regeling. Alle betrokkenen constateerden dat er méér helderheid moet zijn voordat de OR tot een afgewogen oordeel kan komen. Daar wordt ook in 2026 nog aan gewerkt.

Tot slot

Het aantal medewerkers bij Wooncompagnie maakt dat de OR zeven leden hoort te hebben. We eindigden 2025 niet op volle sterkte, maar we gaan ervan uit dat we dat in februari 2026 wel weer zijn. Door de goede werkomgeving bij Wooncompagnie en de prettige werksfeer tussen de OR en de bestuurder lukt het al jaren om altijd weer enthousiaste collega's te werven en een voltallige OR te hebben.

We startten 2025 met onze nieuwe bestuurder Wiesje. We ervaren de samenwerking met Wiesje als heel prettig. Wij danken onze collega's voor hun openheid en feedback en de bestuurder voor de prettige samenwerking.

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 toehoorders meebrengen. De SHO is het officiële orgaan waaraan Wooncompagnie instemming en (gekwalificeerd) advies vraagt en ook informatie aan verstrekt conform de samenwerkingsovereenkomst en de overlegwet. De SHO voert overleg met het Bestuur van Wooncompagnie en op basis van de agenda zijn, wanneer dat gewenst is, andere medewerkers van Wooncompagnie aanwezig.

Verslag Huurderskoepel Schagen e.o. (Huko)

Het algemeen bestuur van de Huko bestond in 2025 uit de volgende samenstelling: Bestuursleden:

- Henk van Gameren (voorzitter, onafhankelijk van vereniging),
- Paula Bijpost (secretaris, afgevaardigde van de Koppeling) en
- Chris van de Voort (Penningmeester, afgevaardigde De Onderste Steen).

Afgevaardigde leden van de verenigingen:

- Jan de Jager (afgevaardigde van de Koppeling),
- Jolanda van Opbergen (afgevaardigde van De Onderste Steen),
- Arie Anneveldt (Afgevaardigde van De Onderste Steen) en
- Roel Dekker (adviseur).

Onderling overleg huurdersverenigingen.

Op verzoek van de Huko is afgelopen jaar de onderlinge samenwerking tussen de Vijfhoek en de Huko tijdelijk opgeschort. Hierdoor heeft er weinig onderling overleg plaatsgevonden.

Overleg samenwerkende Huurdersorganisaties (SHO) met Wooncompagnie.

Er is in 2025 vijf keer overleg geweest met Wooncompagnie. De overleggen zijn constructief en gaan in goede harmonie. Er zijn in 2025 'slechts' 2 adviesaanvragen binnengekomen:

- Huuraanpassing 1 juli
- Woonfraudebeleid

De huuraanpassing had in 2025 behoorlijk omhanden. De regering was voornemens om een huurbevriezing aan te nemen. Dit zou betekenen dat de huren niet omhoog zouden gaan, maar ook dat o.a. de nieuwbouwplannen een behoorlijke knauw zouden krijgen. Uiteindelijk is, vlak voor de uiterste datum van de verhoging, toch besloten een huurverhoging toe te staan.

De Commissie betaalbaarheid, waar dhr. Jan de Jager en dhr. Henk van Gameren deel van uitmaken, kijkt tevreden terug op deze gesprekken.

Ondanks geschuif vanuit de regering is het toch mogelijk geweest om een differentiatie in de huurverhoging te krijgen, en hierbij niet aan het maximum te voldoen.

Het beleid woonfraude heeft de Huurderskoepel ter kennisgeving aangenomen. Dit omdat de wet al voorziet, en in sommige gevallen niet gelijk staat aan, het besluit van Wooncompagnie. Dit dient gerechtelijk en per situatie worden uitgezocht.

Hierom is besloten geen antwoord op het advies te geven.

Verder zijn de volgende onderwerpen besproken:

- Woontop
- Zonnepanelen en warmtepompen
- Flexwoningen
- Huurdersdag
- Werving en selectie RvC leden
- Klachtenprocedure
- Embrace (klantcontact)
- Gemeenteplan
- Sociale Plannen
- Koersherijking
- Evaluatie SOK (samenwerkingsovereenkomst)

De Huurderskoepel bleef nauw betrokken bij de koers van Wooncompagnie. Zo hebben wij actief, in klein comité, deelgenomen aan de Koersherijking 2026-2030 en zijn er meerdere gesprekken over duurzaamheid geweest.

Conclusie en Vooruitblik

De Huko sluit 2025 af als een financieel gezonde organisatie die ondanks bestuurlijke strubbelingen in de regio de focus heeft gehouden op de kerntaak: het bewaken van de betaalbaarheid en leefbaarheid voor de huurders van Wooncompagnie. Voor 2026 liggen de uitdagingen bij de nieuwe prestatieafspraken, digitalisering de statutaire afronding en de intensivering van de scholing voor het bestuur.

Verslag huurdersvereniging de Vijfhoek

Huurdersvereniging de Vijfhoek heeft besloten geen gebruik te maken van de gelegenheid om een verslag op te laten nemen in het Jaarverslag 2025 van Wooncompagnie.

Verslag van de Raad van Commissarissen

Visie en kaders

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De Raad van Commissarissen (hierna: RvC of raad) houdt toezicht op het functioneren van het Bestuur van Wooncompagnie en de algemene gang van zaken binnen Wooncompagnie. 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 benoemt de raad jaarlijks een aantal actuele thema's die bijzondere aandacht vragen. Voor 2025 zijn vier specifieke thema's benoemd:

- Positionering
- Veerkracht en betrokkenheid
- Cultuur en leiderschap
- Digitalisering

De RvC constateert dat Wooncompagnie in het proces van totstandkoming van de nieuwe strategische koers duidelijke keuzes maakt. De aandacht van de RvC richtte zich daarbij zowel op het proces als op de voorraadstrategie en de (financiële) consequenties en risico's en de ruimte om deze op te rekken, mede in het licht van regionale verschillen. In 2025 is daarnaast nadrukkelijk aandacht geweest voor de start van de nieuwe bestuurder en de toetreding van drie nieuwe leden tot de raad.

De RvC ziet dat er veel tijd en aandacht is besteed aan de betrokkenheid van inwoners en andere belanghebbenden. Tegelijkertijd blijft dit een onderwerp waarop verdere ontwikkeling mogelijk en wenselijk is. Hetzelfde geldt voor digitalisering: de organisatie heeft hier de afgelopen periode veel in geïnvesteerd, maar de RvC benadrukt dat digitalisering een continu aandachtspunt blijft en blijvend sturing en reflectie vraagt.

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 uitvoeren 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 en koersherijking

2025 stond in het teken van de start van mevrouw Van der Weide als bestuurder. De RvC heeft in het bijzonder aandacht gehad voor haar opstartperiode en de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan haar rol. De RvC constateert dat mevrouw Van der Weide en de organisatie elkaar in dit eerste jaar goed hebben gevonden en dat er sprake is van een open constructieve samenwerking.

In hetzelfde jaar heeft de herijking van de Koers plaatsgevonden. De RvC is tevreden over zowel de gevolgde aanpak als de bereikte uitkomsten. Kenmerkend voor het traject was de zorgvuldige betrokkenheid van de RvC en van diverse interne en externe stakeholders bij het maken van de strategische keuzes. De RvC waardeert in het bijzonder dat in de herijkte koers duidelijke keuzes zijn gemaakt en dat deze met een passende mate van concreetheid zijn uitgewerkt, wat richting en houvast biedt voor de organisatie in de komende jaren. Ook wordt benadrukt wat Wooncompagnie, ondanks de grote uitdagingen in de sector, wel kan en hoe waardevol dat is.

Zelfevaluatie

Conform de Governancecode Woningcorporaties bespreekt de raad jaarlijks het eigen functioneren en dat van de individuele leden, gericht op de effectiviteit van het toezicht. Ten minste eens per twee jaar vindt deze zelfevaluatie plaats onder onafhankelijke, externe begeleiding. In 2025 is de zelfevaluatie extern begeleid uitgevoerd.

Tijdens de zelfevaluatie is in het bijzonder stilgestaan bij de vernieuwde samenstelling van de raad. Daarnaast is gereflecteerd op de invulling van het toezicht-houderschap en is gewerkt aan het verder ontwikkelen van een gedeelde visie hierop.

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	Magdeleen Sturm (tot 18-11-2025)
Functie in Raad	Voorzitter RvC (per 1-7-2024) en lid remuneratiecommissie
Profiel	Ondernemerschap en innovatie
Hoofdfunctie	Directeur-bestuurder Publiek Ontwikkelbedrijf REKS
Nevenfuncties	Secretaris bestuur Ars Donandi, voorzitter bestuur stichting Veenfabriek, lid van de RvT van Platform 31 (vz. Auditcommissie)
Aanwezigheid	6/6 vergaderingen
PE-punten 2025	6

Naam	Gerard Kohsiek (tot 1-3-2025)
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	1/1 vergaderingen + 1x toehoorder
Aanwezigheid AC	1/1 vergaderingen
PE-punten 2025	1

Naam	Petra van Dam
Functie in Raad	Lid, voorzitter remuneratiecommissie
Profiel	Wonen, zorg en welzijn
Hoofdfunctie	Toeziachter/bestuurder
Nevenfuncties	Lid RvT GGZ Rivierduinen, lid RvT St. Talland, voorzitter RvT Geriant
Aanwezigheid	6/6 vergaderingen
PE-punten 2025	15

Naam	Henk Nijboer
Functie in Raad	Lid (voorzitter per 18-11-2025), lid Auditcommissie (tot 18-11-2025), lid remuneratiecommissie (vanaf 18-11-2025)
Profiel	Volkshuisvestelijk & bestuurlijk politiek, financieel
Hoofdfunctie	Kwartiermaker Sociale agenda Nij Begun Groningen en Noord-Drenthe
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht Groninger Museum
Aanwezigheid RvC	6/6
Aanwezigheid AC	5/5
PE-punten 2025	6

Naam	Ahmed Kansouh
Functie in Raad	Lid
Profiel	Digitalisering, data en innovatie
Hoofdfunctie	Stedelijk directeur Bedrijfsvoering gemeente Amsterdam
Nevenfuncties	Voorzitter RvT WIJ 3.0 Utrecht
Aanwezigheid	4/6
PE-punten 2025	3 (aangevuld tot 5 met overschot 2024)

Naam	Jan Kets
Functie in Raad	Lid (vanaf 12-05-2025), lid Auditcommissie (vanaf 12-05-2025)
Profiel	Financiën & vastgoed
Hoofdfunctie	DGA Jimapi
Nevenfuncties	Lid RvC Rijswijk Wonen, werkgeversvoorzitter Clusterbestuur BTER Bouw & Infra, lid RvT Stichting Nationale Milieudatabase en bestuurder STAK WTT
Aanwezigheid RvC	3/3 vergaderingen sinds aantreden + 1x toehoorder
Aanwezigheid AC	3/3 vergaderingen sinds aantreden + 1x toehoorder
PE-punten 2025	21

Naam	Peter Fransman
Functie in Raad	Lid (vanaf 20-05-2025), lid Auditcommissie (vanaf 20-05-2025)
Profiel	Financiën
Hoofdfunctie	Concerndirecteur Finance & Control Openbaar Ministerie (tot 1-7-2025) Directeur MMD Finance & Advisory
Nevenfuncties	Lid RvC Hef Wonen (voorzitter auditcommissie), lid RvT Landelijk Steunpunt Medezeggenschap (voorzitter auditcommissie) (tot 6-7-2025), lid financiële commissie VTW, lid RvC Beter Wonen IJsselmuiden (per 15-4-2025)
Aanwezigheid RvC	3/3 vergaderingen sinds aantreden
Aanwezigheid AC	3/3 vergaderingen sinds aantreden + 1x toehoorder
PE-punten 2025	12

Naam	Loes Driessen
Functie in Raad	Lid (vanaf 18-11-2025) lid Auditcommissie (vanaf 18-11-2025)
Profiel	Vastgoed
Hoofdfunctie	Homevest advies en interim werkzaamheden (in 2025 als Interim Manager Vastgoed Pré Wonen)
Nevenfuncties	ABN Amro Bank -advisering afdeling Strategy & Innovation (tot juli 2025)

Aanwezigheid RvC	1/1 vergaderingen sinds aantreden + 3x toehoorder
Aanwezigheid AC	0/0 sinds aantreden
PE-punten 2025	6

Rooster van aftreden

Naam	1 ^e benoeming	Herbenoeming of aftreden 1 ^e termijn	Aftreden 2 ^e termijn
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
Mevr. P.M.E. van Dam	16-11-2020	16-11-2024	16-11-2028
Dhr. A.H. Kansouh*	27-05-2024	27-05-2028	27-05-2032
Dhr. H. Nijboer*	04-06-2024	04-06-2028	04-06-2032
Dhr. J.H. Kets	12-05-2025	12-05-2029	12-05-2033
Dhr. P.S.G. Fransman	20-05-2025	20-05-2029	20-05-2033
Mevr. L. Driessen	18-11-2025	18-11-2029	18-11-2033

* op voordracht huurdersorganisaties

Wijzigingen in 2025

In verband met het voorgenomen aftreden van de heer Kohsiek in maart 2025 en een reeds bestaande vacature, is begin 2025 gestart met de werving van twee nieuwe commissarissen. Na een zorgvuldig doorlopen wervings- en selectieprocedure, waarbij ook de huurdersorganisatie en de ondernemingsraad waren betrokken, zijn na ontvangst van de positieve zienswijze van de Aw de heren Kets en Fransman benoemd.

Tijdens de selectieprocedure werd tevens een derde geschikte kandidaat gevonden, mevrouw Driessen. Zij heeft tot november 2025 als aspirant-commissaris aan de werkzaamheden van de raad deelgenomen en is op 18 november 2025 benoemd als opvolger van mevrouw Sturm. Hiermee is de raad weer op volle sterkte.

Bezoldiging leden raad van commissarissen in 2025

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
€ 27.600 (2024: € 26.160)	€ 18.440 (2024 € 17.440)

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 strenger - en tegelijkertijd het voorkomen van de mogelijkheid de bezoldiging excessief te verhogen. In 2025 is de beroepsregel geïndexeerd met 5,4%.

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 2025 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
28.01.2025	<ul style="list-style-type: none">• Toezichtsvisie 2025• Investeringsvoorstel De Brug, Sint Maartensbrug• Bezoldiging 2025
17.03.2025	<ul style="list-style-type: none">• Voorgenomen besluit benoeming commissarissen
01.05.2025	<ul style="list-style-type: none">• Jaarstukken 2024 / accountantsverslag onder voorbehoud• Afwijkingen bestuursreglement 2025• Evaluatie externe accountant
30.06.2025	<ul style="list-style-type: none">• Jaarstukken 2025• S.v.z. gemeentepan 2025• Controleplan BDO 2025• Bekrachtiging besluit benoeming commissarissen• Rooster van aftreden• Investeringsvoorstel Zinekwerf/Osselandwerf, Marken• Investeringsvoorstel Waterrijk, Oosthuizen• Verhoging budget investeringsvoorstel A. Jacobslaan, Purmerend
16.09.2025	<ul style="list-style-type: none">• Gemeentepan 2025

- 13.11.2025
- Jaarplan, meerjarenbegroting en treasuryjaarplan
 - Koers 2026+
 - Investeringsvoorstel Wieringerwerf (versnellingslocatie)
 - Investeringsvoorstel Korenbloem, 't Veld
 - Bekrachtiging besluit benoeming commissaris en rooster van aftreden

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
28.01.2025	IT & Klantprocessen
17.03.2025	Personeel & organisatie (incl. D&I)
01.05.2025	Financiën
30.06.2025	Locatiebezoek van projecten
16.09.2025	Strategie
13.11.2025	Koers 26+

Overleg met huurdersorganisaties

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

In deze overleggen is onder meer gesproken over de communicatie tussen de SHO en Wooncompagnie, de ervaren kwaliteit van de klachtafhandeling en de tevredenheid over de inzet van buurtbeheerders. Daarnaast is de taakopvatting van Wooncompagnie besproken. De SHO heeft daarbij benadrukt dat zij het van belang acht dat Wooncompagnie zich primair richt op het toevoegen van zoveel mogelijk woningen tegen een zo laag mogelijk huur. Wooncompagnie kiest er daarnaast ook voor om in te zetten op leefbaarheid. Over de mate waarin dit tot de kerntaak behoort, bestaan verschillende opvattingen.

Overleg met de ondernemingsraad (OR)

De RvC sluit normaliter tweemaal per jaar bij het algemene gang van zaken overleg tussen de OR en het bestuur (art. 24 van de Wet op ondernemingsraden). Wegens tussenkomst van andere verplichtingen is het overleg van december uitgesteld naar januari 2026, waardoor het overleg in 2025 slechts één keer heeft plaatsgevonden.

Daarnaast heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de voltallige RvC en de OR. 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) (tot 1-3-2025) De heer H. Nijboer (voorzitter vanaf 1-3-2025, lid tot 18-11-2025) De heer P. Fransman (lid vanaf 20-5-2025, voorzitter vanaf 18-11-2025) De heer J. Kets (lid vanaf 12-5-2025) Mevr. Driessen (lid vanaf 18-11-2025)
Vaste gesprekspartners	<ul style="list-style-type: none"> ● Bestuurder ● Controllers* ● Regisseur Financiën ● Externe accountant*
Gasten	
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.

Begin 2025 werden woningcorporaties geconfronteerd met het voornemen van het kabinet om de huren voor 2025 en 2026 te bevriezen. De financiële consequenties hiervan zijn aanzienlijk. Ongeveer de helft van alle woningcorporaties ontving van het WSW een verzoek om de effecten van de huurbevriezing door te rekenen en de begroting hierop aan te passen. Wooncompagnie heeft een dergelijke brief niet ontvangen, maar ook voor de organisatie waren de financiële effecten substantieel. Naar aanleiding van de aankondiging is de huurbevriezing als onderwerp geagendeerd in de auditcommissie en de RvC. De financiële impact is doorgerekend en besproken. Daarnaast zijn mogelijke compenserende maatregelen verkend en geprioriteerd.

In 2025 zijn onder andere de volgende onderwerpen behandeld:

Datum	Onderwerpen
20.02.2025	Evaluatie reglement Auditcommissie + toets eigen functioneren AC IT-risico's rapport BDO Financieel toetsingskader Financieel sturingsmodel Zelfassessment beoordelingskader Aw/WSW Jaarverslag AC 2024
16.04.2025	Investeringsvoorstel Bernadette Plantsoen, Waarland Afwijkingen bestuursreglement 2024 Jaarstukken 2024 Evaluatie accountant Auditrapportage 2024
05.06.2025	(Financiële) risico's (i.a.v. BDO) Jaarstukken 2024 (i.a.v. BDO) Accountantsverslag (i.a.v. BDO) Controleplan BDO 2025 (i.a.v. BDO) Investeringsvoorstel Waterrijk, Oosthuizen Investeringsvoorstel Zinkewerf/Osselandwerf, Marken S.v.z. overzicht voorgenomen werkzaamheden

04.09.2025	Maatregelen huurbevroezing ESG rapportage Strategische risico's Informatieverstrekking aan extern toezichthouder (dVi) Uitvoering fiscaal reglement Melding budget Trambaan/Paludanusweg Wieringerwaard Nieuwbouwproces Indicatieve bestedingsruimte
30.10.2025	Jaarplan, (meerjaren)begroting en Treasuryjaarplan Tussentijdse auditrapportage 2025 Team Controlling Koers financiën Managementletter 2025 BDO Rapport vragenlijst compliance BDO 2025 Decharge Rochdale APT Juridische procedures Vpb/Atad Huurverhoging 2025 Activiteiten Controlling 2026 (auditplan en jaarplan) Handreiking integriteit 2025 Aw Investeringsvoorstel versnellingslocatie Wieringerwerf Investeringsvoorstel Korenbloem 't Veld

Verslag van de Remuneratiecommissie

Leden	Mevrouw M.W. Sturm (tot 18-11-2025) Mevrouw P.M.E. van Dam (voorzitter) De heer H. Nijboer (vanaf 18-11-2025)
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.

Scholing

In 2025 heeft Wooncompagnie in eigen beheer een tweedaagse leergang georganiseerd, waaraan de directeur-bestuurder, het managementteam en de raad gezamenlijk hebben deelgenomen. Het thema van deze leergang was Digitalisering en (de impact van) AI.

Bij volledige deelname leverde de leergang 6 PE-punten op. Bij volledige deelname heeft dit alle commissarissen de mogelijkheid gegeven aan de geldende PE-verplichting te voldoen.

Het bestuur

Per 1 januari 2025 is mevrouw van der Weide benoemd als directeur-bestuurder. 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 2025 bekleedde de directeur-bestuurder geen nevenfuncties die strijdig waren met de statuten of het bestuursreglement en er was geen sprake van tegenstrijdige belangen.

Mevrouw W. van der Weide (1980)

Nevenfuncties	Lid RvC De Grote Clubactie Lid RvT Kenniscentrum Sport & Bewegen
PE-punten in 2025	24 (2024: 51)



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	2025
Beloning	€ 157.599
Beloningen op termijn	€ 22.401
Totaal	€ 180.000

Aan de directeur-bestuurder en commissarissen 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 2025 bekleedden de managers geen nevenfuncties die strijdig waren met hun functie bij Wooncompagnie.

Nevenfuncties	2025
R. Gravestein	<ul style="list-style-type: none">Lid Bestuur Peutersaen Holding BVLid Bestuur Ninox Diensten BVVoorzitter bestuur Peuterspeelzalen Pinkeltje

T. Pos	-
A. Timmermans (tot 1-4-2025)	• Voorzitter Bestuur HPP-Y-GEN (tot 1-4-2025)
A. Zandstra	• Lid Raad van Commissarissen Rhenam Wonen
N. Tegelaars (vanaf 1-6-2025)	-

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. In 2025 hebben we net als voorgaande jaren één gemeenteplan 2026 gemaakt voor al onze vijf kerngemeenten. Wij vinden het wel zo transparant dat iedere gemeente ook ziet welke opgaven en uitdagingen wij zien voor de andere gemeenten.

Door de voorgenomen huurbevrozing is het gemeentelijk jaarplan 2026 pas eind september aan de gemeenten verstuurd. We hebben de gemeenten daar ruim voor 1 juli over geïnformeerd. Deze vertraging is ontstaan doordat we eerst noodgedwongen scenario's hebben moeten bedenken hoe we onze meerjarenbegroting zouden kunnen en moeten bijstellen. Hiervoor hebben we onze bijstuurmogelijkheden in kaart gebracht. Voor 2025 is de huurbevrozing op het laatste moment afgewend, maar het blijvende besef is er dat we niet meer alle ballen in de lucht kunnen houden. Verder constateren we dat niet alle woningen zijn gerealiseerd zoals voorzien in het jaarplan en afgestemd met de gemeenten. Dit hangt samen met diverse vertragingen, onder meer door schaarste op het elektriciteitsnet, uitloop bij aannemers en beperkte ambtelijke capaciteit.

Eind 2025 heeft Wooncompagnie haar Koers geactualiseerd. Onze Koers is niet rigoureuus gewijzigd. Sterker nog: het voormalige Koersplan biedt een aantal ambities die nog niet (helemaal) zijn waargemaakt. Wel hebben we scherpere keuzes gemaakt, meer prioritering aangebracht en is de Koers2026+ concreter. Zéker als het gaat om de consequenties en effecten van de Koers2026+ voor de organisatie zelf.

Doordat de herziening van de Koers geen rigoureuze omslag betekent, zijn we ondanks het feit dat de Koers26+ nog niet gereed was, goed in staat geweest om een gemeentelijk jaarplan 2026 op te stellen. 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 het gemeenteplan en de begroting niet gelijktijdig worden gemaakt. Wel zagen we dat het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen door verschillende factoren meer vertraging opliep dan we hadden gehoopt.

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.

Meerjarige prestatieafspraken

Gemeente	Looptijd prestatieafspraken
Hollands Kroon	2022 tot 2026
Schagen	2022 tot 2027
Purmerend	2021 tot 2026
Waterland	2021 tot 2027
Edam/Volendam	2022 tot 2026
Alkmaar	2021 tot 2025

Met alle gemeenten waar Wooncompagnie bezit heeft van enige omvang, zijn in 2021 of 2022 meerjarige prestatieafspraken gemaakt.

In Purmerend is besloten de huidige prestatieafspraken met een jaar te verlengen waardoor de looptijd wordt verlengd tot en met 2025. In januari 2025 is de jaarschijf 2025 vastgesteld en ondertekend. Daarna zijn we direct van start gegaan met de nieuwe meerjarige prestatieafspraken onder leiding van Compaenen. Door de dreigende huurbefriezing heeft dit traject een paar maanden stil gelegen. Ondanks deze vertraging zijn de nieuwe prestatieafspraken Purmerend eind 2025 in de afrondende fase en zullen begin februari 2026 worden ondertekend. Ook het Woonakkoord, dat voornamelijk over aantallen nieuwbouw gaat en daarmee een belangrijke onderlegger voor de prestatieafspraken is, wordt in januari 2026 ondertekend.

De meerjarige afspraken met de gemeente Hollands Kroon lopen eind 2025 af. In 2025 is gestart met de totstandkoming van nieuwe prestatieafspraken. Punt van discussie is de gewenste groei van de sociale huurvoorraad, waardoor het niet is gelukt om deze afspraken nog in 2025 te bekrachtigen. De verwachting is dat de afspraken in het eerste kwartaal 2026 kunnen worden ondertekend.

De prestatieafspraken in Schagen lopen eind 2026 af. Eind 2025 is de jaarschijf 2026 opgesteld en ondertekend. In 2026 zullen nieuwe meerjarige afspraken worden opgesteld. Naar verwachting start dit traject na de gemeenteraadsverkiezingen in maart.

De huidige afspraken met de gemeente Edam-Volendam lopen tot en met 2026. Eind 2025 is de jaarschijf 2026 opgesteld. In 2026 wordt na de gemeenteraadsverkiezingen gestart met het maken van nieuwe meerjarige prestatieafspraken. Dit loopt mooi samen op met de afronding van de woon(zorg) visie van de gemeente.

Met de gemeente Waterland is afgesproken om de huidige prestatieafspraken met twee jaar te verlengen. Eind 2025 is de jaarschijf 2026 opgesteld. Na de gemeenteraadsverkiezingen in 2026 maakt de gemeente een start met de actualisatie van de woon(zorg)visie. Vanaf 2028 maken we nieuwe meerjarige afspraken. Het traject om te komen tot nieuwe afspraken zal vanaf 2027 starten.

De totstandkoming tot nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Alkmaar verloopt stroef. In 2024 is het traject stilgelegd en zouden eerst overleggen starten over de samenwerking. Dit is in 2025 niet gebeurd waardoor er zowel geen meerjarige als geen éénjarige afspraak tot stand is gekomen.

Wel heeft de gemeente eind 2024 de woonvisie geactualiseerd. In 2026 zullen de corporaties gezamenlijk een bod neerleggen om in ieder geval te komen tot een eenjarige afspraak voor 2027.

Gezien ons geringe aandeel is Alkmaar geen kerngemeente van Wooncompagnie. Wij laten ons in het traject om te komen tot meerjarige afspraken vertegenwoordigen door de overige corporaties. Wooncompagnie levert wel een bijdrage aan het gezamenlijke bod en is voornemens een éénjarige afspraak dan wel nieuwe meerjarige afspraken mede ondertekenen.

Met gemeenten Hoorn en Dijk en Waard zijn geen prestatieafspraken gemaakt vanwege ons zeer geringe woningbezit in deze gemeenten.

Jaarschijf en voortgang nieuwbouw per gemeente

In onderstaande hoofdstukken gaan we in op de ontwikkeling per gemeente (jaarschijf 2025) en 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 het gemeentepan niet gelijk loopt aan het moment van opstellen van begroting.

Edam-Volendam

Eind 2025 hebben we de jaarschijf voor 2026 opgesteld en bestuurlijk vastgesteld. De voortgang van de jaarschijf van 2025 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 2026 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, al duurt het traject langer dan verwacht en is het eind 2025 nog niet afgerond.

Sinds 2021 werken de gemeente, basisschool De Piramide en Wooncompagnie samen aan de revitalisatie van de Singelwijk. Halverwege 2025 heeft helaas De Piramide haar deuren moeten sluiten. Vanaf oktober 2025 heeft de gemeente de projectmatige aanpak van de Singelwijk overgedragen aan de lijnorganisatie met de betrokken organisaties en afdelingen. Wooncompagnie blijft zich inzetten voor de Singelwijk, mede omdat ons KWH Woonbelevingsonderzoek uit 2024 laat zien dat de Singelwijk een verschuiving maakt van een buurt met de hoogste prioriteit naar een buurt met de minste prioriteit. Het laat zien dat de aanpak z'n vruchten afwerpt, maar dat we nog niet klaar zijn. Als we met partijen nu de aandacht laten verslappen, is de inzet voor niets geweest. We blijven financieel bijdragen aan activiteiten zoals het jaarlijkse Buurtefeest en aan de kosten voor de verbinder. Er zijn immers veel goede en groeiende ontwikkelingen.

Op uitnodiging van de gemeente hebben we begin oktober een presentatie gegeven aan de raadsleden.

Tijdens deze presentatie zijn we ingegaan op de kansen en uitdagingen als het gaat om (sociaal) wonen in Edam-Volendam, hebben we ons gemeenteplan 2026 nader toegelicht en hebben we inzichtelijk gemaakt hoe ons ‘huishoudboekje’ eruit ziet. Het was een nuttige bijeenkomst in een prettige sfeer.

We hebben het afgelopen jaar geïnvesteerd in de samenwerking tussen gemeente en Wooncompagnie. We hopen hier het komende jaar verder invulling aan te geven. Graag gaan we samen op zoek naar meer mogelijkheden voor nieuwbouw. De ontwikkeling van de Nieuwe Meermin gaat gestaag door, maar de oplevering daarvan wordt pas in 2028 verwacht. De netto toevoeging van woningen is daar overigens beperkt doordat er eerst is gesloopt. Een voortvarende ontwikkeling van locatie De Lange Weeren blijft dus cruciaal. Niet alleen om de spanning op de lokale woningmarkt te verlichten. Ook om verhuisbewegingen op gang te brengen en ruimte te creëren voor nieuwe woonvormen. In het bijzonder gaat het daarbij om aantrekkelijke woningen die senioren verleiden tot een verhuizing, waaronder woningen die geschikt zijn voor mensen met een zorgvraag.

Onderstaande tabel laat zien welke projecten in 2025 het plan was om te starten en op te leveren (gemeenteplan 2025) en in hoeverre dit is gerealiseerd:

Start realisatiefase 2025	Reden van vertraging	Begroot	Gerealiseerd
Paulus Pietersstraat Edam rechtergebouw (De Meermin)	Uitgebreider participatietraject	41	0
Waterrijk Oosthuizen	Onderzoek naar mogelijkheid houtbouw	32	32
Totaal		73	32

Oplevering 2025	Begroot	Gerealiseerd
Noorderstraat Edam	28	0
Totaal	28	0

Waterland

Eind 2025 hebben we de jaarschijf voor 2026 opgesteld en bestuurlijk vastgesteld. De voortgang van de jaarschijf van 2025 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.

Vanuit G'Oud is in 2025 een pilot community care gestart op Marken. In het verlengde daarvan is een gesprek gevoerd met de Eilandraad en blijken er zorgen te bestaan over de toekomst van 't Trefpunt. Marken kent een hechte gemeenschap waar omzien naar elkaar gewoon is. Het Trefpunt is daarbij een ónmisbare plek van ontmoeten en mee kunnen doen. We zijn het gesprek met de gemeente aangegaan om er samen alles aan doen om dit zo te houden.

In oktober 2025 hebben wij op ons initiatief een presentatie gegeven aan de raadsleden.

Tijdens deze presentatie hebben we ons gemeentepan 2026 toegelicht, de kansen en uitdagingen die wij in de gemeente zien als het gaat om (sociaal) wonen en we hebben inzicht gegeven in ons ‘huishoudboekje’. Het was een nuttige avond waar in een prettige sfeer veel informatie is uitgewisseld. Onze presentatie werd erg gewaardeerd.

De realisatie van woningen gaat niet heel snel en helaas zien we dat ook veel projecten vertraging oplopen. Veelbelovende locaties zijn er wel, maar het wordt niet concreet. Voor komend jaar zien we slechts één nieuwbouwproject tot oplevering komen. Voor één project verwachten we een start bouw in het voorjaar van 2026. Graag gaan we samen op zoek naar meer mogelijkheden voor nieuwbouw en veelbelovende locaties concreet maken.

Onderstaande tabel laat zien welke projecten in 2025 het plan was om te starten en op te leveren (gemeentepan 2025) en in hoeverre dit is gerealiseerd:

Start realisatiefase 2025	Reden van vertraging	Begroot	Gerealiseerd
Trainingsvoetbalveld van gemeente	Discussie over bouw- en woonrijp maken	28	16
Westerstraat Marken	Procedurebezwaar	6	6
Totaal		34	22

Oplevering 2025	Begroot	Gerealiseerd
Walandweg Marken	16	0
Eilandweg Broek in Waterland	11	0
Nieuwpoortslaan Monnickendam	9	9
Totaal	36	9

Purmerend

De jaarschijf 2025 voor Purmerend hebben we begin 2025 vastgesteld. De Woonzorgvisie van de gemeente was eind 2024 in concept gereed. In de eerste helft van 2025 is de Woonzorgvisie de besluitvorming in gaan. Wel konden we vanaf dat moment aan de slag met het maken van nieuwe meerjarige afspraken, onder begeleiding van Companen. Medio 2025 is de Woonzorgvisie vastgesteld. Eind 2025 is de nieuwe set van meerjarige prestatieafspraken zo goed als gereed. Ondertekening vindt plaats op 5 februari 2026. Gezien de complexe materie hebben de huurdersorganisaties tijdens het traject om te komen tot nieuwe afspraken, aangegeven ondersteund te willen worden door een extern adviseur. De kosten voor deze ondersteuning is gefinancierd door de gemeente en de corporaties.

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. Vervolgens is in 2025 hard gewerkt om te komen tot een geactualiseerd Woonakkoord, welke in januari 2026 wordt ondertekend.

In oktober 2025 hebben wij op ons initiatief een presentatie gegeven aan de raadsleden. Tijdens deze presentatie hebben we ons gemeenteplan 2026 toegelicht, de kansen en uitdagingen die wij in de gemeente zien als het gaat om (sociaal) wonen en we hebben inzicht gegeven in ons 'huishoudboekje'. Het was een nuttige avond waar in een prettige sfeer veel informatie is uitgewisseld. Onze presentatie werd erg gewaardeerd.

Onder regie van de gemeente Purmerend kijken we samen met collega-corporaties, welzijnspartners en zorgorganisaties naar de opgaven in de wijk Purmer Noord, meer specifiek het gebied rond het Tilburyplein en de Overlanderstraat. De sociale problematiek in dit gebied valt op en verdient een toegespitste aandacht. Daarbij kijken we ook naar de woningen en de woonomgeving. Helaas is het in 2025 niet gelukt om de analyse aan te scherpen, als basis voor een samenhangende visie en aanpak. Daarom zijn we zelf van start gegaan met enkele interventies zoals het wijzigen van doelgroep labels en het aanpassen van huurprijzen. Ook is aan de buitenzijde groot onderhoud uitgevoerd en werken we aan een plan voor het verfrissen van de binnenzijde van de algemene ruimten.

Eind 2025 is de gemeente gestart met het opstellen van wijkprofielen. Purmer Noord is de eerste wijk waar een profiel van wordt opgesteld. Daarnaast heeft de gemeente Purmerend zich aangesloten bij de New Towns Alliantie en is de Regiodeal Waterland tot stand gekomen.

We hopen dat in 2026 deze ontwikkelingen in samenhang kunnen worden gebracht en elkaar kunnen versterken zodat we alsnog een gezamenlijke integrale visie voor de buurt kunnen opstellen. Voor Wooncompagnie is dit een woongebied om met voorrang in te investeren.

Onderstaande tabel laat zien welke projecten in 2025 het plan was om te starten en op te leveren (gemeenteplan 2025) en in hoeverre dit is gerealiseerd:

Start realisatiefase_2025	Reden van vertraging	Begroot	Gerealiseerd
Jaagweg/Verzetslaan Purmerend	Ontsluiting verkeer	95	0
Totaal		95	0

Oplevering_2025	Begroot	Gerealiseerd
Chrysanthenstraat / Jan van Egmondstraat Purmerend	24	16
Hyacinthenstraat Purmerend	16	16
Holsteinstraat / Limousinstraat Midden-beemster	24	24
Wolgalaan Purmerend	19	19
Totaal	83	75

Schagen

De jaarschijf van 2025 is zoals gebruikelijk in goed overleg tot stand gekomen. De samenwerking met de gemeente Schagen en de huurdersvertegenwoordiging is goed.

In Schagen levert de samenwerking tussen gemeente en Wooncompagnie mooie resultaten op. Het lukt om de nieuwbouw van huurwoningen te versnellen. Dat zal ook door gaan werken in het aantal verhuisbewegingen, dus in de mogelijkheden voor woningzoekenden om een woning naar wens te vinden. Extra accent vragen de met vergrijzing samenhangende woonzorgopgave en de behoefte aan specifieke woonvormen. Tegelijkertijd lopen we ook hier tegen onze grenzen aan moeten we keuzes maken waar we nog wel kunnen bouwen en waar niet.

De gemeente heeft in 2025 de huisvestingsverordening vastgesteld. Wooncompagnie is van begin af goed aangesloten geweest bij dit proces. We kijken terug op een succesvolle samenwerking waarbij we goed de gevolgen van de huisvestingsverordening met elkaar hebben kunnen doorleven. In de verordening is ruimte opgenomen voor experimenten als het gaat om de woonruimteverdeling. Hiermee hebben we in 2025 een stap kunnen zetten in de lang gekoesterde wens van de gemeente om iets voor spoedzoekers te kunnen doen. Omdat we niet goed weten wie nu precies de spoedzoekers zijn en hoe groot deze groep is, zijn we voor twee jaar een pilot aangegaan met loten. Woningzoekenden die zelf vinden dat zij spoed hebben, kunnen zich aanmelden voor loten. Het is een blinde loting en weigeren betekent uitsluitel van de pilot. De gemeente analyseert wie zich heeft aangemeld voor de lotingsmodule en welke reden tot spoed de woningzoekende heeft opgegeven. We hopen hiermee bij de evaluatie van de pilot een goed beeld van de spoedzoekers te kunnen krijgen. Daarna kunnen we bezien of extra inzet voor spoedzoekers nodig is en zo ja, op welke manier.

In november 2025 hebben wij op ons initiatief een presentatie gegeven aan de raadsleden. Tijdens deze presentatie hebben we ons gemeenteplan 2026 toegelicht, de kansen en uitdagingen die wij in de gemeente zien als het gaat om (sociaal) wonen en we hebben inzicht gegeven in ons 'huishoudboekje'. Het was een nuttige avond waar in een prettige sfeer veel informatie is uitgewisseld. Onze presentatie werd erg gewaardeerd.

Onderstaande tabel laat zien welke projecten in 2025 het plan was om te starten en op te leveren (gemeenteplan 2025) en in hoeverre dit is gerealiseerd:

Start realisatiefase 2025	Reden van vertraging	Begroot	Gerealiseerd
Jonkerstraat Waarland	Raad van state procedure	8	0
Muggenburg Zuid Schagen	Contractvorming	50	0
Bernadette-plantsoen Waarland	Besluitvorming gemeente	18	0
Bogtman Hofje Tuitjenhorn	Grex discussie	39	0
Totaal		115	0

Oplevering 2025	Begroot	Gerealiseerd
De Kobus -Noorderlicht Tuitjenhorn	62	62
De Kooiker Callantsoog	17	0
Sint Maartensweg Sint Maartensbrug	26	0
Totaal	105	62

Hollands Kroon

In november 2025 hebben wij op ons initiatief een presentatie gegeven aan de raadsleden. Tijdens deze presentatie hebben we ons gemeenteplan 2026 toegelicht, de kansen en uitdagingen die wij in de gemeente zien als het gaat om (sociaal) wonen en we hebben inzicht gegeven in ons 'huishoudbboekje'. Het was een nuttige avond waar in een prettige sfeer veel informatie is uitgewisseld. Onze presentatie werd erg gewaardeerd.

Het jaar heeft in het teken gestaan van het maken van nieuwe meerjarige afspraken. De samenwerking had een impuls nodig, en deze begeleide sessies hebben de diverse disciplines dichter bij elkaar gebracht. Vanuit de huurdersverenigingen, corporaties en de gemeente was veel eensgezindheid over de ambities. Die eensgezindheid maakt dat er een goed gesprek is over hoe je daar komt en wat je daarvoor gaat doen. Daarbij werd ook zeker een kritische noot besproken over het eigenaarschap en het houden van regie op gemaakte afspraken.

De nieuwe prestatieafspraken zijn nog niet vastgesteld omdat er nog gediscussieerd wordt over de mate waarin de netto voorraad sociale huurwoningen in de gemeente kan groeien.

Onderstaande tabel laat zien welke projecten in 2025 het plan was om te starten en op te leveren (gemeenteplan 2025) en in hoeverre dit is gerealiseerd:

Start realisatiefase 2025	Reden van vertraging	Begroot	Gerealiseerd
Trambaan / Paludanusweg Wieringerwaard	Ambtelijke capaciteit	12	12
Torenstraat Middenmeer	Netcongestie	98	0
Sternhof Wieringerwerf	Vertraagd verkooptraject	9	0
Dahliapark Winkel EGW	Langere bouwtijd	12	12
Madelief / Akkerwinde 't Veld	Vertraagd verkooptraject	38	17
Totaal		169	41

Oplevering 2025	Begroot	Gereali- seerd
Lelypark Wieringerwerf	58	58
Schulpertuin - Nieuwe Niedorp	8	8
Dahliapark Winkel	42	0
Madelief / Akkerwinde 't Veld	24	0
Totaal	132	66

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 2025 door Wooncompagnie uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan. De directeur-bestuurder heeft het bestuursverslag en de jaarrekening opgesteld.

Hoorn, 20 mei 2026

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 2025 opgesteld. De raad heeft het verslag van de Raad van Commissarissen en het bestuursverslag vastgesteld, en daarnaast ook de jaarrekening over 2025. Jaarrekening en bestuursverslag zijn door BDO Accountants gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende verklaring. De raad heeft zijn besluiten genomen na kennisneming en bespreking van de bevindingen van de accountant. De documenten geven een goed inzicht in de inspanningen, activiteiten en resultaten van Wooncompagnie.

Hoorn, 20 mei 2026

Raad van Commissarissen van Wooncompagnie

De heer. H. Nijboer (voorzitter)

Mevrouw L. Driessen

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 2025

Ons oordeel

De samengevatte jaarrekening 2025 (hierna: ‘de samengevatte jaarrekening’) van Stichting Wooncompagnie te Hoorn is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2025 van Stichting Wooncompagnie.

Naar ons oordeel is de bijgesloten samengevatte jaarrekening in alle van materieel zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2025 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 54 tot en met 57 opgenomen samengevatte jaarrekening bestaat uit:

1. de samengevatte balans per 31 december 2025;
2. de samengevatte winst-en-verliesrekening over 2025; en
3. het samengevatte kasstroomoverzicht over 2025;

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 kennismaken van de samengevatte jaarrekening en onze verklaring daarbij kan derhalve niet in de plaats treden van het kennismaken 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 2025 van Stichting Wooncompagnie in onze controleverklaring d.d. 18 mei 2026.

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, 18 mei 2026

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

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 2025	<p>Ontwikkelingen jaarverslag 2025:</p> <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 2025 volgens het inkoopbeleid gehandeld.• Prestatielevering heeft in 2025 aanvullend aandacht gehad en nieuwe procedures en controles zijn in werking getreden.

Vraag en aanbod

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

Risicosturing	Het aanbod is afgestemd op marktontwikkelingen.
Risicobereidheid	Laag.
Ontwikkelingen 2025	<ul style="list-style-type: none">• Geen specifieke bijzonderheden.• Hoofdlijn strategie is in 2025 herijkt (Koers26+)• Voorraadstrategie wordt begin 2026 geactualiseerd, mede op basis van regionaal woningbehoefteonderzoek.

Calamiteiten

Het risico dat zich een calamiteit voordoet.

Risicosturing	Geen calamiteiten die aan ons te wijten zijn. Adequaet handelen blijkt uit media.
Risicobereidheid	Laag.
Ontwikkelingen 2025	<ul style="list-style-type: none">• Ook in 2025 is de gemeente Purmerend geconfronteerd met een aantal 'geweldsincidenten'. In aantal lijkt het gestabiliseerd, de 'intensiteit', en daarmee de impact, neemt wel toe. Het blijft van belang dat we alert blijven en het niet als normaal gaan zien.• We zijn geconfronteerd met een aantal dreigementen door huurders richting Wooncompagnie en de medewerkers. Meestal komt dit voort uit overlast- en uitzettingsdossiers. De dreigementen zijn serieus genomen waarbij de zichtbaarheid van medewerkers in de betreffende wijk tijdelijk is beperkt. Ook zijn extra beveiligingsmaatregelen getroffen voor het kantoor in Hoorn. Zo is tijdelijk de toegang beperkt en is een beveiliging ingehuurd. Verder zijn er technische aanpassingen uitgevoerd aan het toegangssysteem. De incidenten waren geen aanleiding om het Crisisteam bijeen te roepen.

- In 2025 zijn er een aantal woningbranden geweest en weersomstandigheden hebben in een aantal gevallen tot schades en ongemak voor bewoners geleid. De ‘achtervang’ heeft samen met collega’s de noodzakelijke werkzaamheden in gang gezet.
- Met de komst van nieuwe medewerkers is het calamiteitenplan geactualiseerd en via intranet met de organisatie gedeeld. De informatie is ook gedeeld in de Whatsappgroep voor het Crisisteam zodat via de app altijd de meest recente informatie mobiel beschikbaar is.
- In november is een crisissimulatie georganiseerd waarbij Wooncompagnie gehackt was. Ook deze simulatie heeft leerpunten opgeleverd. Zo zijn de afspraken over de verschillende rollen verder aangescherpt.

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 2025	<ul style="list-style-type: none"> • In 2025 zijn geen belangrijke leveranciers van Wooncompagnie failliet gegaan. • Bij grote nieuwe leveranciers wordt vanuit Inkoop een check uitgevoerd. • Wij streven naar een omzetafhankelijkheid van maximaal 30%. De controle hierop wordt jaarlijks uitgevoerd voor de leveranciers waarmee wij leveranciersgesprekken voeren. • We maken langdurige afspraken met belangrijke leveranciers. • Er zijn geen signalen dat in 2026 belangrijke leveranciers failliet gaan. We houden de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten.

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 2025	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wij volgen de plannenmakerij van Rijk en gemeenten op de voet. 2. In alle kerngemeenten is er periodiek overleg, zowel ambtelijk als bestuurlijk, en is de samenwerking constructief. 3. We zijn in het verslagjaar op tournee geweest langs alle vijf gemeenteraden. Dit in het kader van de aanstaande gemeenteraadsverkiezingen. Hier zijn geen verdere vragen en of acties uit naar voren gekomen. Na de gemeenteraadsverkiezingen van 2026 zullen we ons weer voorstellen aan de nieuwe colleges en raden.

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.
	Midden.

Risicobereidheid

Ontwikkelingen 2025

- Door aanhoudende macro-economische onzekerheid (o.a. stikstof, netcongestie en krapte aan vakmensen) blijft het risico bestaan dat capaciteit, betaalbaarheid en voorspelbare kwaliteit in de bouw onder druk staan, wat onze nieuwbouw- en renovatieambities kan vertragen.
- Vooralsnog zijn er geen projecten die geen doorgang kunnen vinden, maar niet uitgesloten kan worden dat zaken verschuiven in tijd (uitstel - sneeuwschuivereffect).
- Wooncompagnie blijft actief binnen de NH-bouwstroom: geschikte projecten worden vroegtijdig gematcht voor conceptmatige bouw, waarmee we realisatiecapaciteit eerder vastleggen en doorlooptijden verkorten.
- Naast turn-key aankopen en NH-bouwstroomprojecten werken we met een kern van informele co-makers; deze flexibele samenwerkingsvorm past vooralsnog beter bij onze projectmix dan een formeel co-makerselectietraject.

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 2025

- De verduurzaming van onze woningvoorraad gaat gestaag door, waarbij we aantoonbaar voor liggen op andere corporaties. Het projectmatig isoleren van onze woningen is klaar en het plaatsen van warmtepompen is terecht gekomen op een stabiel niveau.
- We zijn op weg om steeds meer woningen (deels) aardgasvrij te maken door gebruik te maken van (hybride) warmtepompen. Er resteert een aantal van circa 9.000 woningen. Dan moeten we jaarlijks 365 woningen aardgasvrij maken om in 2050 klaar te zijn. Elke dag één; ambitieus maar niet onrealistisch.
- De CO₂-monitor die we sinds 2019 bijhouden laat over 2023 (het meest recente jaar) een daling zien van 14% ten opzichte van het jaar ervoor en bijna 21% ten opzichte van 2019. Om ons doel voor 2030 te halen moet de uitstoot van 2023 met een kwart dalen. Ten opzichte van onze geëxtrapoleerde uitstoot in 1990 hebben we inmiddels een daling van 27% gerealiseerd (doel is 55% in 2030).
- Het naar beneden brengen van onze CO₂-uitstoot gaat het snelste door het gasverbruik te verminderen door onze woningen te elektrificeren. Gas stoot namelijk steeds meer uit door de toename van het gebruik van LNG en elektra steeds minder door de vergroening van onze elektriciteitsvoorziening.
- Inmiddels heeft meer dan de helft van onze woningen een energielabel A of beter.

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">• Staat een goedkeurende verklaring van de accountant niet in weg.• Leiden niet tot aanwijzingen of maatregelen van AW en WSW.• Leidt niet tot noodzakelijke herziening van bestaande contractuele afspraken.
Risicobereidheid	Laag.
Ontwikkeling 2025	<ul style="list-style-type: none">• In 2025 hebben wij een nieuwe Koers opgesteld. Een projectgroep is bezig met het gezamenlijk bepalen van nieuwe KPI's• De prestatie-indicatoren van het jaarplan 2025 zijn gevolgd en zo nodig is er bijgestuurd.• We willen meer grip op leegstand krijgen. Dit is in een separaat project opgepakt in het kader van data gedreven werken.• 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.• 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	We zijn financieel tegen aanvaardbare condities
Risicobereidheid	Laag.
Ontwikkelingen 2025	<ul style="list-style-type: none">• Voor de activa-passiva transactie van 509 eenheden (aankoop van Stichting Rochdale) hebben wij 50 miljoen euro aan nieuwe leningen aangetrokken en hebben we 45 miljoen euro aan leningen van Rochdale nominaal overgenomen.• Afhankelijk van de voortgang van de investeringen verwacht Wooncompagnie de komende jaren een bovengemiddelde groei van haar leningportefeuille.• Wooncompagnie heeft haar financieringsstrategie herijkt.• Wooncompagnie heeft een actueel treasury statuut.• 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 beoordelingscriteria vanuit 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.
Risicobereidheid	Midden.
Ontwikkelingen 2025	<ul style="list-style-type: none">• De toename van casussen met zware overlast zet zich voort in intensiteit, vaak multi-problematiek. Daarnaast zien we een toename van overlast gevend bezoek bij onze huurders. Met name bezoek dat verlaafd is en bij onze, vaak zwakkere huurders, in huis komt om te gebruiken, te chillen of te handelen. En ook prostitutie en mensenhandel komt voor. Deze gecompliceerde dossiers vragen een nauwe samenwerking met gemeenten en partners. Een goed werkend netwerk/vangnet met ketenpartners (zoals gemeente, GGZ etc.) is van cruciaal belang. Ook dit jaar is hard aan de samenwerking gewerkt. Gelukkig gaat dat in de meeste van onze gemeenten goed.• 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. Met onze herijkte Koers26+ verwachten we hier de komende jaren verbetering in, mede omdat een goede start, ontmoeten en gezonde wijken een duidelijker plek in ons werk krijgen.• 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. We zetten gerichter in op het opsporen en terugdringen van woonfraude. Het in 2024 vastgestelde woonfraudebeleid geeft hiervoor houvast.• In de vijf kerngemeenten werken we met een convenant 'onrechtmatige bewoning en fraude'.• Door een toename van vervuiling, vernieling en overlast in een aantal van onze complexen, voornamelijk de gestapelde bouw, is in 2024 het camerabeleid geactualiseerd. Dit heeft geholpen om een paar complexen met terugkerende problematiek in de algemene ruimten in 2025 van camera's te voorzien. Het heeft tot nu toe een goede, preventieve werking. We zien een afname van de problematiek in de verkeersruimten van deze complexen.• Bij de nieuwe instroom van huurders zien we een toename in beperkter 'woonvaardigheden' 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. Een 'goede start' krijgt het komende jaar een prominentere plek in ons werk.• Als gevolg van het woningtekort en de lange wachttijden zien we steeds minder draagvlak voor specifieke groepen woningzoekenden zoals de statushouders.• We hebben regelmatig contact met onze bewonerscommissies. Zij bespreken met ons de ontwikkelingen in de buurten. Deze signalen, zowel fysiek als sociaal, pakken we op.• We schouwen gestructureerd onze complexen op schoon-heel-veilig. Hierdoor is inzichtelijk wat de fysieke kwaliteit van onze buurten en complexen is. In 2025 voldoen we aan onze doelstellingen op het gebied van schoon-heel-veilig. Al onze complexen zijn in 2025 geschoond.

- Het bezoeken van nieuwe bewoners gaat goed, de meesten spreken wij. Het lukt steeds beter om nieuwe huurders, die in eerste instantie niet van een bezoek waren gediend, toch te verleiden tot een bezoek.
- In al onze complexen met algemene ruimten hebben we vorig jaar de nieuwe brandveiligheidseisen van 2024 kunnen implementeren. Met medewerking van onze bewoners is er hard gewerkt om algemene verkeersruimten te ontdoen van brandbare spullen.

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 2025	<ul style="list-style-type: none"> • Ter afronding van de integriteitscampagne van 2024 is begin 2025 een afsluitend artikel op intranet gepubliceerd. Hierin is gefocust op een aantal onderwerpen uit de integriteitscode. • Tijdens het Kennisfestival (september 2025) is bedrijfsbreed door middel van een casus bewustwording over het onderwerp 'integriteit' gecreëerd. Tijdens de casus werd een groep medewerkers steeds gevraagd stelling te nemen en werd hierover discussie gevoerd. De antwoorden werden gekoppeld aan regelgeving vanuit de integriteitscode. • In 2025 is verder aandacht besteedt aan het programma veiligheid en agressie. Dit doen we samen met een 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 2025 is team Controlling in gesprek gegaan met de diverse teams voor het actualiseren van de frauderisico inventarisatie. Dit loopt door tot begin 2026. Met de teams beoordelen we welke frauderisico's er zijn en welke beheersmaatregelen er zijn ingevoerd en of dit afdoende is. Ook wordt stilgestaan bij het onderwerp Softcontrols.

Cybercriminaliteit

Het risico dat het ICT-systeem moedwillig wordt misbruikt.

Risicosturing	Voorkomen van onherstelbare schade.
Risicobereid	Laag.
Ontwikkelingen 2025	<ul style="list-style-type: none"> • In de jaarrapportage Informatiebeveiliging is een overzicht opgenomen van het dreigingslandschap van woningcorporaties en bevat een overzicht van alle actuele en potentiële digitale dreigingen. Deze risico's zijn te herleiden naar vijf cruciale aandachtsgebieden van cybergedrag waar we in 2025 in geïnvesteerd hebben: het tijdig melden van incidenten, zorgvuldig wachtwoordbeheer, alertheid op phishing, bewust omgaan met informatie, preventief beheer en pentesting aan de kant van I&A en het correct gebruiken en updaten van systemen en applicaties. • Op verzoek van de RvC is een onderzoek uitgevoerd naar de beheersing van de meest voorkomende cyberrisico's bij woningcorporaties, dit onderzoek is begin 2025 afgerond en de aanbevelingen zijn waar van toepassing opgevolgd.

- In 2025 is een pentest uitgevoerd en de bevindingen hieruit zijn opgevolgd
- We hebben voorbereidingen getroffen voor het installeren van MDM op de telefoons.
- Het proces voor opvolging van bevindingen vanuit de SOC met Northwave is in 2025 verbeterd.
- Er is in 2025 een hack gesimuleerd, zie verder onder calamiteiten.

Werking infrastructuur

Het risico dat de IT-infrastructuur niet functioneert.

Risicosturing	Voorkomen van onherstelbare schade.
Risicobereidheid	Laag.
Ontwikkelingen 2025	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijks wordt uitvoering gegeven aan de werkzaamheden opgenomen in de procesbeschrijving “Continuïteit, back-up, restore en disasterrecoveryplan”. Hierin is opgenomen hoe Wooncompagnie omgaat met Housing (hardware en software die nog in eigen beheer is op locatie), Hosting, beschikbaarheid van systemen, back-up, uitwijk, restore en hoe te handelen bij een crisis ohgv informatie beveiliging. • Iedere hoofdlocatie beschikt over een back-up voorziening tbv de bereikbaarheid van de systemen.

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 2025	<ul style="list-style-type: none"> • Ook in 2025 hebben we veel nieuwe collega’s welkom mogen heten. Ondanks dat de arbeidsmarkt nog steeds onder druk staat blijkt Wooncompagnie een aantrekkelijke werkgever te zijn. Een interessante baan, fijne werkplek en aantrekkelijke arbeidsvoorwaarden zijn uiteraard leidend. Opvallend veel nieuwe collega’s komen uit de regio en willen graag dicht bij huis werken. • De positieve scores op het Werkplezieronderzoek 2025 zijn ook dit jaar een goede reflectie van de aantrekkelijkheid als werkgever. • De website ‘Werken bij Wooncompagnie’ is verder doorontwikkeld met onder andere extra foto’s en filmpjes. Daarmee bieden we potentiële collega’s de mogelijkheid om op een toegankelijke manier kennis maken met het werken bij Wooncompagnie. • De advertenties worden via online media gepost zoals LinkedIn, Facebook en Indeed. Collega’s worden gestimuleerd om vacatures te reposten. • Door kritisch te kijken naar de teksten van advertenties proberen wij diversiteit en inclusie verder te versterken. Ook maken we gebruik van de website Colourful Jobs om onze advertenties extra onder de aandacht te brengen bij geïnteresseerden die mogelijk niet direct op onze reguliere advertenties reageren.

Luisteren en samenwerken

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
2025**

- Wooncompagnie heeft opnieuw een A gescoord op het Huurdersonderdeel bij de Aedes Benchmark. In de benchmark zijn de onderdelen vertrokken huurders (7,9), nieuwe huurders (8,3) en reparaties (8,4) opgenomen.
- De scores op de onderliggende vragen worden periodiek besproken met het betreffende team om te onderzoeken waar verbetermogelijkheden liggen.
- Het imago van Wooncompagnie wordt periodiek gemeten middels het onderdeel Algemene waardering. Dit komt onder andere 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 wordt berekend door het percentage criticasters (0 t/m 6) af te trekken van het percentage promotors (9 en 10).
- De NPS van Wooncompagnie bedraagt over 2025 1%. Dit is aanzienlijk hoger dan het landelijk gemiddelde (-8%), dan de regio Noord-Holland Noord (-6%) en dan corporaties met een vergelijkbare omvang 10.000 tot 25.000 vhe's (-11%).
- Het klantsysteem Embrace is eind 2023 geïntroduceerd en biedt de mogelijkheid om contactmomenten vast te leggen. Ook in 2025 zijn nieuwe functionaliteiten toegevoegd waardoor het laten stromen van klantvragen nog steeds verbeterd.
- De bewoners die contact opnemen met het team Klantcontact scoren gemiddeld een 8,1 (94% tevredenheid). Dit betreft vragen over bereikbaarheid, vriendelijkheid en meedenken door medewerkers.
- Het team Beheer & Onderhoud schenkt veel aandacht het verbeteren van de communicatie rondom Groot Onderhoudsprojecten. In 2025 was de score een 7,9 met 94% tevredenheid. De onderdeelscore voor regulier onderhoud is een 7,2 en biedt nog voldoende mogelijkheden voor verbetering.

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
2025**

- Beschikbaarheid voor de woningzoekende doelgroep is ongewijzigd t.o.v. 2024 (streefhuurherziening). Wooncompagnie stuurt niet op woonlasten maar op zo laag mogelijke huren. Investerings in woonlastenverlagende verduurzamingsmaatregelen (m.n. warmtepompen) zijn gecontinueerd in een hoger dan sectorgemiddeld tempo.



woonCompagnie