



Jaarverslag 2020

Met de neus op de feiten

woonCompagnie

Inhoud

| | |
|---|----|
| Het jaar volgens het bestuur | 3 |
| Het jaar in beeld | 5 |
| Wooncompagnie in het kort | 7 |
| Prestaties in 2020 | 8 |
| Tevreden bewoners | 9 |
| Voldoende betaalbare woningen | 13 |
| Duurzaam woningaanbod | 19 |
| Aangenaam woonklimaat | 23 |
| Verantwoord exploitatiemodel | 30 |
| De kaders van Wooncompagnie | 32 |
| Governance | 32 |
| Verbindingen | 32 |
| Risicomanagement | 34 |
| Financiën | 44 |
| Verkorte jaarrekening | 47 |
| Geconsolideerde balans per 31 december 2020 | 47 |
| Geconsolideerde balans per 31 december 2020 | 48 |
| Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2020 | 49 |
| Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2020 | 50 |
| Kengetallen 2020 | 51 |
| Belanghouders | 53 |
| Verslag ondernemingsraad 2020 | 53 |
| Samenwerkende huurdersorganisaties | 56 |
| Verslag van de Raad van Commissarissen | 59 |
| Samenwerking gemeenten | 77 |

Het jaar volgens het bestuur

Met de neus op de feiten

Bij grote en ingrijpende gebeurtenissen is het lastig te overzien wat er eigenlijk aan de hand is. Het jaar 2020 gaat de geschiedenisboeken in, ongetwijfeld, maar op dit moment van schrijven is de geschiedenis de actualiteit. Wat zal op langere termijn het effect van de coronapandemie zijn? Een rimpeling in de tijd, een kanteling van tijdperken? Zal de samenleving veranderen en is die verandering dan ten goede of juist niet? De tijd zal het ons leren.

Intussen kunnen we er niet omheen dat 2020 het jaar van COVID-19 was. Een jaar dat ons met de neus op de feiten heeft gedrukt. We zijn allemaal kwetsbare mensen, als het erop aan komt hebben we maar beperkte invloed op wat er met ons gebeurt en een onzichtbaar virus kan in een letterlijke vloek en zucht de hele wereld stilleggen. Dat geeft te denken. Het heeft ons eens temeer bewust gemaakt van de ongelooflijk grote waarde van goed wonen, in een fijne buurt, te midden van mensen die naar elkaar omkijken en elkaar als het nodig is een helpende hand toesteken. Net zoals we ons eens temeer hebben gerealiseerd dat zo'n fijne woonsituatie helaas niet voor iedereen is weggelegd. Je zult maar een jaar of veertien zijn en driehoog achter wonen, met een slaapkamer die je moet delen en nergens plek om je huiswerk te maken. Een paar maanden niet naar school kan een leerachterstand opleveren die een leven lang doorwerkt. Zo zijn er vele voorbeelden. Ze maken duidelijk dat 'goed wonen' niet vanzelfsprekend is en echt veel meer omvat dan een stapel stenen met een dak en een acceptabele huur.

Met de neus op die feiten gedrukt, zijn we de koers van Wooncompagnie aan het herzien. Dat doen we in alle bescheidenheid maar wel vanuit een brede opvatting over onze verantwoordelijkheid. We zijn er niet als we volstaan met het verhuren van goede en goedkope woningen. Waar die woning staat, hoe het met de bewoners gaat en wat er in de buurt en met de burens gebeurt maken deel uit van onze volkshuisvestelijke opgave. Die brede en belangrijke opgave bepaalt de komende jaren onze koers als dienstverlenende maatschappelijke organisatie.

Een betrokken organisatie

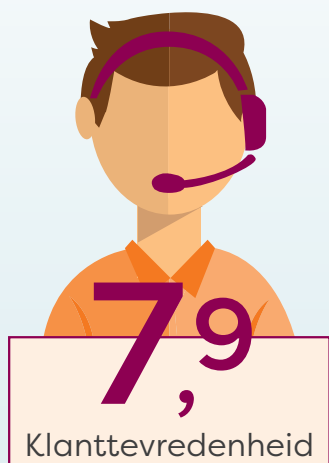
Terugblikkend op het verslagjaar spreek ik graag mijn grote waardering uit voor de inzet van de medewerkers van Wooncompagnie. Zij zijn er in onzekere en onvoorspelbare omstandigheden in geslaagd te blijven doen wat nodig was. Waar nodig werden werkrouines in een razendsnel tempo aangepast, planningen en prioriteiten herzien en nieuwe afspraken gemaakt met bewoners en partners. Allemaal in de eerste plaats gericht op veiligheid voor alle betrokkenen en in de tweede plaats op het zo goed mogelijk laten doorgaan van onze dienstverlening. Dat is gelukt, zo blijkt ook uit de complimenten die we van diverse bewoners mochten ontvangen.

Ik ben er bovendien trots op dat al deze aanpassingen welhaast vanzelf leken te gaan. Ze vergden geen opdrachten of instructies maar ontstonden omdat iedereen verantwoordelijkheid nam. Daaruit blijkt de grote betrokkenheid, professionaliteit en volwassenheid van de medewerkers van Wooncompagnie. Een prima basis om de komende jaren samen met bewoners en belanghouders verder te werken aan goed wonen, in een fijne buurt, te midden van mensen die naar elkaar omkijken en elkaar als het nodig is een helpende hand toesteken.

Stefan van Schaik
directeur/bestuurder



Het jaar in beeld



Huuraanpassing 2020 per 1 oktober 1,9%
(max. € 12,50 per maand)



0% en
1,5%
verhoging

Tussen
1,5% en 2%



1%
van de huurders

17%
van de huurders

82%
van de huurders



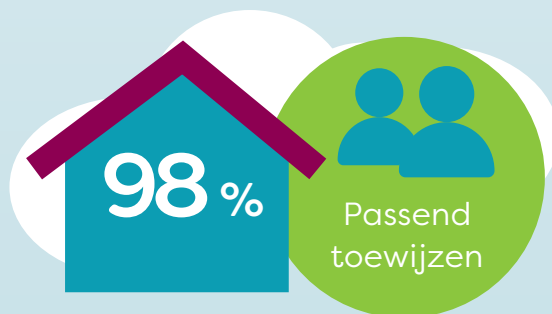
40,6%
Solvabiliteit
(o.b.v. beleidswaarde)



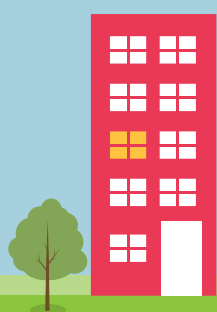
2,9%
Rentedekkingsgetal



Aantal
keuken-
vervangingen
401



Woningbezit verdeeld naar huurklasse



Goedkoop
€0,- - €432,51

1.506



Betaalbaar
€432,51 - €663,40

10.853



**Duur tot
huurtoeslaggrens**
€663,40 - €737,14

1.106

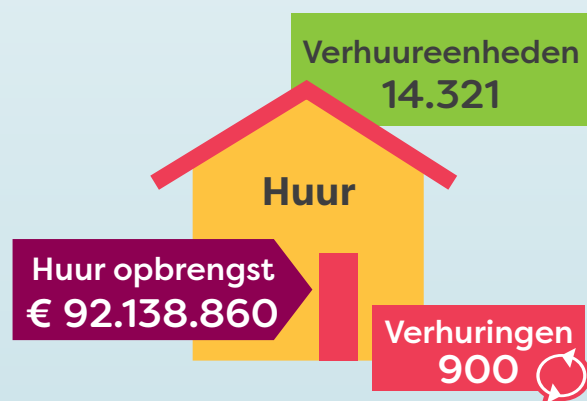
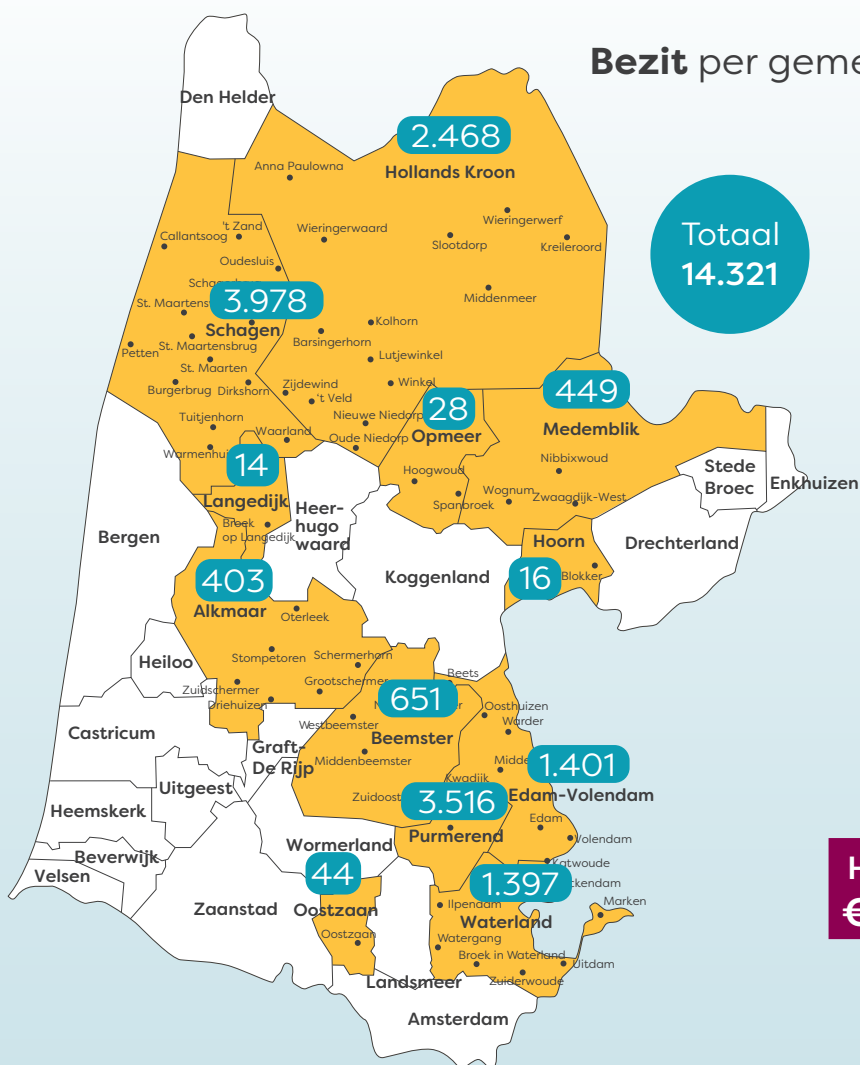


**Duur boven
huurtoeslaggrens**
> €737,14

102

Totaal
13.567

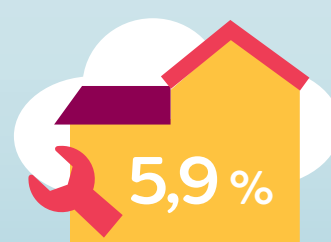
Bezit per gemeente



Onderhoudskosten per verhuureenheid per jaar



Aantal gehuisveste vergunninghouders



Mutatiegraad



Aantal reparatieverzoeken



| | A++ | A+ | A | B | C | D | E | F | G | ? |
|-------------|-----|-----|-------|-------|-------|------|-----|-----|-----|-------|
| 2019 | 166 | 130 | 2884 | 2670 | 5052 | 1453 | 748 | 369 | 116 | 724 |
| 2020 | 258 | 395 | 5.464 | 2.514 | 1.744 | 731 | 257 | 130 | 40 | 2.788 |

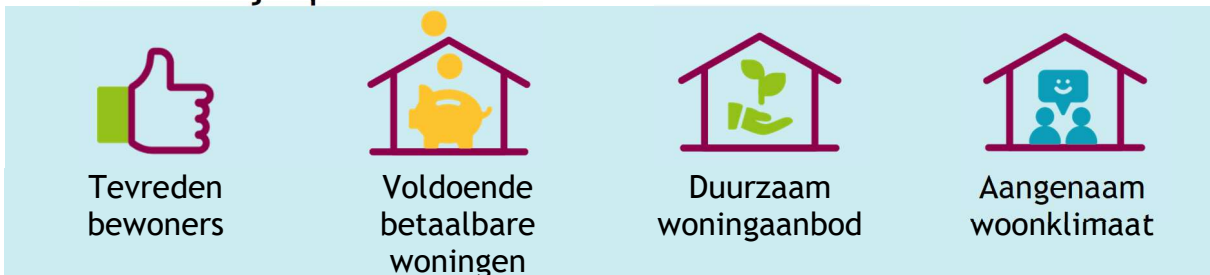
Energielabels verdeling

Wooncompagnie in het kort

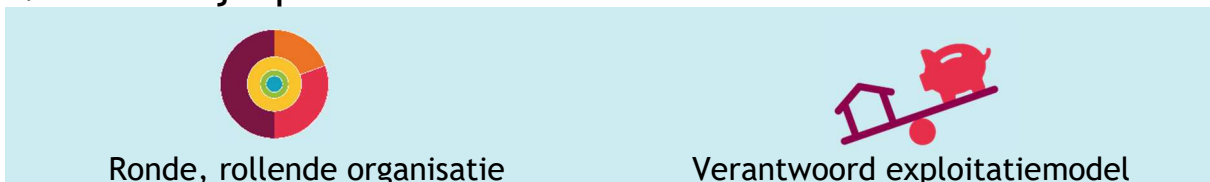
“Wij werken aan de **best mogelijke woningen** tegen de **laagst mogelijke prijs**, zodat mensen met **weinig koopkracht zelf kunnen kiezen** hoe en waar ze willen wonen.”

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

Volkshuisvestelijke prestatievelden



Voorwaardelijke prestatievelden



Deze prestatievelden worden jaarlijks van meetpunten voorzien. In dit jaarverslag laten we per prestatieveld zien in hoeverre we de meetpunten op de prestatievelden in 2020 hebben gerealiseerd.

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



Betrokken

We verkopen geen knollen voor citroenen

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



Benaderbaar

We sturen niemand van het kastje naar de muur

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









Betrokken

Je oogst wat je zaait

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

Prestaties in 2020

| | | Norm | Realisatie |
|---|---|--|---|
|  <p>Tevreden bewoners</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Kwaliteit dienstverlening • Tevredenheid • Firsttime-fix • Huurders ingelogd op iWebsite • Telefoonoproepen | <ul style="list-style-type: none"> • 8,0 • 92% • 78% • 50% • <20% | <ul style="list-style-type: none"> • 7,9 • 94% • 67% • 25% • +17% |
|  <p>Voldoende betaalbare woningen</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Goedkope woningen • Betaalbare woningen • Verhuringen • Waarvan betaalbaar • Waarvan in zuidelijke werkgebied • Woningruil • Huurachterstand • Derving leegstand (regulier) • Mutatiegraad • Passend toewijzen | <ul style="list-style-type: none"> • 1.500 • 10.000 • >950 • >700 • >400 • 60 • <0,8% • <0,75% • >6% • >95% | <ul style="list-style-type: none"> • 1.506 • 10.853 • 900 • 772 • 420 • 25 • 0,56% • 0,63% • 5,9% • 98% |
|  <p>Duurzaam woningaanbod</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw* • Woningverbetering • Isolatiemaatregelen • Verkoop • Sloop • Onderhoudskosten per eenheid • Energie-index <p>* Inclusief renovatie Winkelmadepark en Noordeinde</p> | <ul style="list-style-type: none"> • 250 • 55 • 4.450 • 89 • 8 • € 1.442 • 1,4 | <ul style="list-style-type: none"> • 228 • 42 • 2.619 • 137 • 85 • € 1.485 • 1,27 |
|  <p>Aangenaam woonklimaat</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Beoordeling schoon/heel/veilig • Welkomstgesprekken nieuwe huurders | <ul style="list-style-type: none"> • 50% • 900 | <ul style="list-style-type: none"> • 61% • 399 |
|  <p>Ronde, rollende organisatie</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Ziekteverzuim | <ul style="list-style-type: none"> • <4% | <ul style="list-style-type: none"> • 3,33% |
|  <p>Verantwoord exploitatiemodel</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Woningvoorraad • Huursom • Investerings • ICR • LTV (o.b.v. beleidswaarde) • Resultaat exploitatie vastgoed | <ul style="list-style-type: none"> • 14.300 • 92,5 mln • 28,0 mln • 2,1 • 64,6% • 42 mln | <ul style="list-style-type: none"> • 14.321 • 92,1 mln • 28,6 mln • 2,9 • 50,1% • 41,0 mln |



Tevreden bewoners

Bewoners die zich gesteund weten, die ervaren dat ze serieus genomen worden en die merken dat ze invloed hebben op hun woonsituatie.

Ook voor 2020 heeft Wooncompagnie doelstellingen geformuleerd om de klachtgerichtheid van de organisatie verder te versterken en daarmee de tevredenheid van onze bewoners te vergroten. De coronapandemie is hierbij een complicerende factor gebleken. Het in stand houden van de dienstverlening heeft prioriteit gekregen en dit kon helaas niet altijd op de meest wenselijke manier plaatsvinden. De manier van werken is daarom soms aangepast, maar de houding en het gedrag van medewerkers daarentegen niet. Het is mooi om te zien dat de waardering van onze bewoners er nauwelijks onder geleden heeft en het aandeel tevreden bewoners zelfs is toegenomen.

Klanttevredenheid

Ook in 2020 heeft het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) de tevredenheid van onze bewoners gemeten. De continumetingen vormen het belangrijkste toetsingskader voor de klanttevredenheid. De uitkomsten zijn belangrijke input voor het analyseren en verbeteren van de klantprocessen, zodat klantvragen sneller en beter beantwoord kunnen worden.

In 2020 zijn de ambities op de verschillende onderdelen aangescherpt ten opzichte van de voorgaande jaren. De gemiddelde klanttevredenheid is met 7,9 gelijk gebleven met 2019, maar is de doelstelling voor 2020 (gemiddeld 8,0) niet gehaald.

Het rapportcijfer is het gemiddelde van zes onderdelen:

| | | |
|----------------------------------|----------------------------|-----------------|
| 7,9 Rapportcijfer 2020 | • algemene dienstverlening | • huur opzeggen |
| | • woning zoeken | • reparaties |
| | • nieuwe woning | • onderhoud |

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

| | | |
|---|--|--|
| Alg. dienstverlening <ul style="list-style-type: none">• 7,2• 87% | Woning zoeken <ul style="list-style-type: none">• 8,0• 98% | Nieuwe woning <ul style="list-style-type: none">• 8,1• 99% |
| Huur opzeggen <ul style="list-style-type: none">• 8,2• 97% | Reparaties <ul style="list-style-type: none">• 7,9• 92% | Onderhoud <ul style="list-style-type: none">• 7,6• 90% |

Helaas laten niet alle onderdelen een verbetering ten opzichte van 2019 zien. Het cijfer 7,2 bij *algemene dienstverlening* is een lichte daling ten opzichte van 2019 (7,3) en voldoet ook niet aan de norm van minimaal 7,5. Daarbij is het tevredenheidspercentage wel verder toegenomen van 86% in 2019 naar 87% in 2020.

De coronamaatregelen hebben nauwelijks geleid tot beperkingen in onze dienstverlening. Wel zijn de werkzaamheden die in of rond de woning plaatsvinden

aangepast, zodat deze veilig voor bewoners en medewerkers uitgevoerd kunnen worden. KWH heeft extra vragen toegevoegd om bij bewoners te toetsen wat men vindt van de genomen maatregelen. De belangrijkste conclusies (augustus 2020) zijn:

- 7 op de 10 huurders zijn bekend met de aangepaste dienstverlening
- Aangepaste dienstverlening voldoet grotendeels aan verwachtingen
- Het aanpassen van de dienstverlening zorgt niet voor een lagere tevredenheid
- Op maandniveau fluctuaties in klanttevredenheid
- Huurders hebben begrip voor de aangepaste dienstverlening
- 24% van de huurders maakt zich door de coronapandemie meer zorgen
- Een vijfde van de huurders ziet mooie initiatieven ontstaan in de buurt

Programma klantbeleving

Het programma Klantbeleving is ook in 2020 verder opgepakt. Met behulp van 'klantgoeroe' Jos Burgers is het thema 'Eén fan per dag' opgepakt om de klantgerichtheid te versterken. Anders dan gepland zijn dit digitale sessies met alle medewerkers geworden, waarbij ook *e-learning* modules beschikbaar zijn gesteld. Het heeft nog niet geleid tot meetbare verbeteringen, maar voor 2021 wordt dit wel verwacht. Teams worden uitgedaagd om concrete maatregelen te nemen om 'Eén fan per dag' verder te brengen.

Klantprofielen

Met behulp van trainees zijn Klantprofielen opgesteld die bij een aantal klantteams in de praktijk getoetst worden. Het doel van Klantprofielen is om in plaats van 'one size fits all' meer doelgroepgerichte communicatie toe te passen. Door de coronapandemie is ook hier de oorspronkelijke planning niet gehaald en loopt dit door tot in 2021.

Nieuwe communicatieplatform

Om de bereikbaarheid van de medewerkers te verbeteren is een nieuw telefonieplatform (Xelion) geïntroduceerd. Door het gedwongen thuiswerken heeft dit versneld plaatsgevonden. Helaas is de koppeling met de Outlook agenda nog niet gerealiseerd, zodat er nog niet optimaal gebruik gemaakt van kan worden. Dit zal in 2021 plaats vinden waarna de bereikbaarheid van teams structureel gemeten kan worden.

Digitale dienstverlening

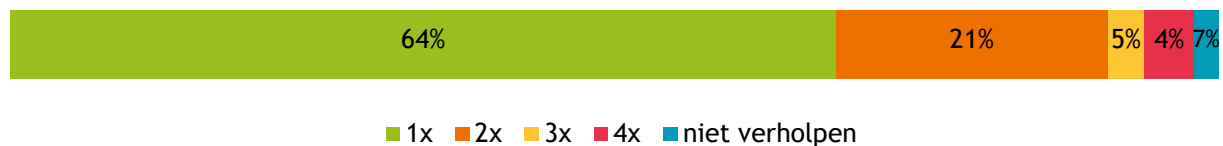
Ondanks het doorvoeren van verbeteringen in de digitale dienstverlening is het aantal contactmomenten per telefoon niet afgenomen. Sterker, het is fors toegenomen. In 2019 werden nog 58.000 telefoontjes afgehandeld en in 2020 is dit aantal met 17% opgelopen tot bijna 68.000. Naast de telefoontjes zijn er in 2020 ruim 15.000 digitale verzoeken ontvangen via e-mail, website of het huurdersportaal. Dit is een toename van 23% ten opzichte van 2019. In de loop van 2021 starten we met het digitaal inplannen van bepaalde reparatieverzoeken. De verwachting is dat daarmee het aantal telefoontjes beperkt kan worden en de digitale dienstverlening wordt versterkt. Vanuit het KWH-onderzoek blijkt dat 65% van de huurders de voorkeur geeft aan de telefoon ten opzichte van 20% via digitale kanalen.

Ten aanzien van de digitale dienstverlening was het doel dat minimaal 50% van de huurders een keer ingelogd hebben in de mijnomgeving. In de mijnomgeving zijn verschillende inlogmethodes mogelijk afhankelijk van de vertrouwelijkheid van de informatie. Zo is het mogelijk om op postcode en huisnummer in te loggen voor zaken die betrekking hebben op de woning. Wil men inzicht in persoonlijke gegevens dan is inloggen met iDIN noodzakelijk. Alleen bij deze laatste categorie kunnen ‘unieke inloggers’ gemeten worden. Ultimo december 2020 zijn dit er 3.654 geweest waarmee ruim 25% van de huurders minimaal één keer hun persoonlijke gegevens hebben bekeken sinds de lancering van de mijnomgeving.

Afhandeling ineens van klantvragen

Het doel is dat 78% van de reparatiewerkzaamheden, die onze eigen Onderhoudsdienst uitvoert, in één keer afgehandeld wordt. Een hoog ‘Firsttime-fix’ percentage leidt tot een hoge(re) klantwaardering. Om dit mogelijk te maken is een goede opdrachtverstrekking nodig zodat er voldoende tijd kan worden ingepland en de noodzakelijke materialen aanwezig zijn. Helaas heeft slechts 67% van de ondervraagde huurders aangegeven dat in 2020 de klus in één keer is afgehandeld. Deze meting heeft alleen betrekking op vanuit KWH ondervraagde huurders. Het streven is om 2021 deze gegevens uit het primaire systeem te halen zodat het werkelijke aandeel gemeten kan worden.

Afhandeling ineens van klantvragen



Geschillen en klachten

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

Ondanks dat er veel energie gestoken wordt in het voorkomen en oplossen van klachten, hebben in 2020 zeven huurders de Huurcommissie ingeschakeld. Dit betrof zes klachten over de technische staat van de woning en één klacht over gedragingen van de verhuurder.

Wooncompagnie neemt deel aan drie regionale geschillencommissies. Deze commissies hebben in 2020 vier klachten in behandeling genomen.

Geschillen en klachten*

De Huurcommissie

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Verzoek huurverlaging i.v.m. onderhoudsgebreken | Niet ontvankelijk (1) Overgedragen aan nieuwe eigenaar (1) In behandeling (4) |
| <ul style="list-style-type: none">• Klachten over gedragingen verhuurder | Afgewezen (1) |

De verschillende regionale adviescommissies

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Huurders voelen zich onvoldoende gehoord over afwijzing verzoek bij onderhoud | Toegewezen en afgehandeld (1) In goed overleg afgehandeld (1) Afgewezen (1) In behandeling (1) |
|---|---|

* Inclusief afhandeling van geschillen en klachten ingediend in 2019



Voldoende betaalbare woningen

Reële keuzemogelijkheden en aanvaardbare woonlasten voor mensen met een bescheiden inkomen.

Aan dit prestatieveld wordt invulling gegeven door:

1. Het aantal verhuringen te vergroten
2. Doorstroming te stimuleren
3. De prijs-/kwaliteitverhouding van de huren te verbeteren
4. Het bieden van maatwerk rond het proces van huurbetaling waar dit nodig is.

Verhuringen

900

verhuringen

772

betaalbare woningen

420

zuidelijk werkgebied

Met 900 verhuringen in 2020 is het doel om tenminste 950 woningen te verhuren niet gerealiseerd. Een belangrijk deel van deze verhuringen (ongeveer 200) is gerealiseerd door nieuwbouwopleveringen. Om meer woningzoekenden aan een woonruimte te helpen blijft het toevoegen van nieuwbouw essentieel. Het gat tussen huren en kopen wordt steeds groter door een sociale sector die wordt ingeperkt terwijl de koopsector steeds moeilijker bereikbaar wordt. De kansen voor huishoudens met een inkomen rond modaal nemen nog steeds af. Hebben zij eenmaal een plekje in een sociale huurwoning bemachtigd, dan kunnen en zullen zij moeizaam doorstromen.

De laatste jaren zit de woningmarkt op slot en is de dynamiek op de woningmarkt laag. Om die reden zijn we in 2018 gestart met het strategisch project 'dynamiek'. Daarin hebben we maatregelen verzameld die verhuizen zo makkelijk mogelijk maken en waarbij huurders waar mogelijk voorrang krijgen zodat 'verhuistrentjes' gecreëerd worden. In alle regio's waar we actief zijn, zijn maatregelen genomen om dit te stimuleren. Zo wordt een deel van de vrijkomende woningen met voorrang aan huurders aangeboden die een huurwoning achterlaten. Daarnaast krijgen huurders voorrang bij woningen die wij verkopen. Ook introduceren we in 2021 een senioren woonadviseur om senioren te ondersteunen bij het doorstromen naar een beter passende woning.

| Gemeente | Opzeggingen | Vertrekmutatie % | Nieuwe overeenkomsten | Vestigingsmutatie (%) |
|----------------|-------------|------------------|-----------------------|-----------------------|
| Schagen | 239 | 7,0 | 260 | 6,6 |
| Hollands Kroon | 197 | 7,2 | 157 | 6,2 |
| Medemblik | 34 | 10,2 | 24 | 5,3 |
| Opmeer | 3 | 22,2 | 3 | 10,7 |
| Hoorn | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Purmerend | 171 | 3,5 | 194 | 5,2 |
| Waterland | 85 | 4,9 | 80 | 5,6 |
| Edam-Volendam | 73 | 6,8 | 136 | 9,3 |
| Beemster | 30 | 4,6 | 38 | 5,8 |
| Alkmaar | 17 | 7,7 | 22 | 5,4 |
| Totaal | 849 | 5,9 | 914 | 6,2 |

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

Woningruil

Voor huurders met een verhuishwens is woningruil een goed middel om sneller een beter passende woning te krijgen. Je zou kunnen stellen dat huurders met een verhuishwens op elkaars woning wachten. Met het ruilen van elkaars woning zijn er in één klap twee huishoudens geholpen. In 2020 heeft Wooncompagnie het initiatief genomen om woningruil mogelijk te maken via het aanbodportaal van Woonmatch. Dit heeft geleid tot de website ruilmijnwoning.nl. Een platform dat huurders helpt bij het vinden van een andere huurwoning die beter bij hun past. Woningruil helpt mee aan het verminderen van de wachtlijsten en een betere doorstroom op de woningmarkt. De coronapandemie maakte woningruil voor huurders helaas lastiger. Er hebben in totaal 27 woningruilen plaatsgevonden, waarbij 33 huurders van Wooncompagnie een beter passende woning gevonden hebben.

Verkopen

Wooncompagnie heeft een klein deel van haar woningvoorraad gelabeld voor verkoop. Door de verkoop van woningen is het mogelijk om de woningvoorraad passend bij de woningbehoefte van deze tijd te houden. Er worden daarmee namelijk inkomsten gegenereerd om nieuwe woningen te realiseren die passen bij de woningbehoefte. Voor de woningen die worden verkocht geldt dat huurders van Wooncompagnie voorrang krijgen. Op die manier is het voor huurders mogelijk om ook met een wat kleinere beurs de stap te maken naar een koopwoning.

100
verkopen

In 2020 zijn 100 woningen verkocht. Van deze verkopen zijn 12 woningen gekocht door zittende huurders en hebben 14 huurders met behulp van de verkoopvoorrang een lege woning gekocht. Het aantal verkopen is hoger uitgevallen dan begroot doordat er afgelopen jaar een nieuwe verkooplijst is vastgesteld. Op de verkooplijst staan alleen woningen die niet meer passen in onze portefeuille (bijvoorbeeld omdat de andere woningen in hetzelfde rijtje al zijn verkocht).

Passend toewijzen > 95%

98%
Passende toewijzing

Wij houden ons aan de regels over passend toewijzen en in 2020 is 98% passend toegewezen. De 5% ruimte om 'vrij' toe te wijzen gebruiken wij bij het toewijzen van zorgwoningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens en voor grote gezinnen met een laag inkomen die een grote woning nodig hebben waarvan de huurprijs veelal boven de aftoppingsgrens ligt. In de praktijk gebeurt dit vooral bij vergunninghouders met grote gezinnen of andere grote gezinnen die urgent zijn en daarom direct bemiddeld worden. Wooncompagnie is bereid om hierbij grenzen op te zoeken omdat de middeninkomens in groeiende mate nergens heen kunnen. Ook leidt eenzijdige instroom van lage inkomens en mensen met een begeleidingsvraag van welke aard dan ook, steeds vaker tot leefbaarheidsproblemen in onze kernen en buurten.

Staatsteunregeling

90-2,5-7,5
staatsteunregeling

Een landelijke toewijzingsregel uit de Woningwet waar woningcorporaties mee te maken hebben is de 80-10-10 regeling (staatssteunregeling). De regeling geeft aan dat woningcorporaties minimaal 80% van hun vrijkomende sociale woningvoorraad - woningen met een huurprijs tot 737,14 (prijsspeil 2020) - moeten verhuren aan de sociale doelgroep. Wooncompagnie heeft 90% verhuurd aan deze doelgroep. De

sociale doelgroep zijn de huishoudens met een gezamenlijk jaarinkomen tot 39.055 euro (prijspeil 2020). Tot en met 2020 konden corporaties 10% van de vrijkomende sociale woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen 39.055 en 43.574 euro (prijspeil 2020), de zogenaamde lage middeninkomens. Aan deze middeninkomens verhuurde Wooncompagnie 2,5% van de vrijkomende woningen. Daarnaast mogen corporaties 10% van de woningen toewijzen aan huurders met een hoger inkomen. Dit wordt aangeduid als de 10% vrije ruimte, waar Wooncompagnie 7,5 % aan verhuurd heeft.

Nieuwbouwprogramma in prestatieafspraken

In alle prestatieafspraken met gemeenten is aandacht voor het nieuwbouwprogramma. Wat ons betreft mag het in verschillende gemeenten wel wat ambitieuzer. Daarover zijn wij dan ook in gesprek met zowel het college als de gemeenteraad.

Met verschillende gemeenten zoeken we ook werkvormen waarin we samen meer snelheid kunnen maken. In sommige gemeenten gaat dat soepeler dan in andere gemeenten, maar na de nodige inspanningen lukt het vaak om weer voldoende ambtelijke snelheid voor elkaar te krijgen.

Huisvesten bijzondere doelgroepen, urgenties en vergunninghouders

Wij hebben aandacht voor diegenen die extra ondersteuning nodig hebben bij het vinden van een woning of het wonen zelf. Het gaat daarbij vooral om mensen die extra zorg of begeleiding nodig hebben: mensen uit de maatschappelijke opvang, (ex-)cliënten van zorginstellingen, urgenten en vergunninghouders. Wij zorgen, samen met onze maatschappelijke partners, dat deze inwoners worden opgevangen in passende woonruimte. Zo is er in de nieuwbouw van het Regioplein in Schagen met 9 appartementen een tussenvoorziening gecreëerd voor woningzoekenden uit de maatschappelijke opvang.

| | | |
|-------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Zorginstellingen | Herstructureringsurgentie | Huisvesting urgenten |
| 36 woningen | 2 woningen | 65 urgenten (incl. hardheidclausule) |

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

Ook dit jaar hebben we in de meeste gemeenten van ons werkgebied woningen beschikbaar gesteld voor vergunninghouders. Ten opzichte van het voorgaande jaar is het aantal te huisvesten vergunninghouders ongeveer gelijk gebleven. Voor het realiseren van de taakstelling zijn we afhankelijk van het aantal beschikbare kandidaten van de gemeenten/COA.

| | |
|---|-----------|
| Totaal gehuisveste vergunninghouders | 98 |
| Totaal beschikbaar gestelde woningen | 28 |

Woonruimteverdeling

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

Kop van Noord-Holland (Hollands Kroon en Schagen)



West-Friesland (Medemblik en Hoorn)



Waterland (Purmerend, Waterland, Edam-Volendam en Beemster)



Regio Alkmaar (voormalige gemeente Schermer)



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

De vraag naar huurwoningen was in 2020 in alle gemeente hoog. Onderstaande tabel toont dat het aantal reacties per woning opnieuw is toegenomen en de gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie van een woning in alle gemeenten hoog is gebleven.

| | Reacties | | Inschrijfduur | |
|----------------|----------|------|---------------|------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Alkmaar | 140 | 100 | 6,9 | 6,8 |
| Beemster | 410 | 300 | 10 | 9,0 |
| Edam-Volendam | 427 | 276 | 6,5 | 9,1 |
| Hollands kroon | 161 | 154 | 4,5 | 4,2 |
| Medemblik | 284 | 239 | 8,4 | 9,9 |
| Purmerend | 385 | 299 | 11,0 | 11,7 |
| Schagen | 246 | 206 | 5,1 | 5,4 |
| Waterland | 409 | 282 | 10,6 | 11,5 |

Huurbeleid

Huuraanpassing 2020 - In 2020 heeft Wooncompagnie de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging niet meer gekoppeld aan de streefhuur en zijn we overgestapt op een zogenaamde platte huurverhoging. Vanwege de hogere inflatie ten opzichte van voorgaande jaren, hebben huurders dit jaar bijna allemaal een gelijke huurverhoging van 2 procent gekregen en is de absolute huurverhoging ook dit jaar weer afgetopt op €12,50 (uitgezonderd een aantal BOG/MOG objecten). Net als in voorgaande jaren heeft Wooncompagnie niet gekeken naar het inkomen van de huurder en dus geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

De kaders van de overheid gaven dit jaar ruimte tot een gemiddelde huursomstijging van 2,6 procent en 3,6 procent als daar afspraken over zijn gemaakt met de gemeente en huurdersorganisatie. Op individueel niveau gaf de overheid ruimte tot 5,1 procent huurverhoging voor de lage inkomens en voor de huurders die het iets breder hebben, zelfs ruimte tot 6,6 procent. Wooncompagnie is ver binnen deze ruimte gebleven en heeft daarmee de prijs-kwaliteitverhouding ook in 2020 weer verbeterd.

Vanwege de coronapandemie heeft Wooncompagnie de huurverhoging uitgesteld van 1 juli naar 1 oktober. Dat heeft ervoor gezorgd dat alle huurders drie maanden langer de oude, lagere huurprijs hoefden te betalen. Dit heeft tot veel positieve reacties van huurders geleid.

Huurbevriezing - Ook in 2020 konden huurders die recht hebben op huurtoeslag én een huur betalen boven de geldende aftoppingsgrenzen, huurbevriezing aanvragen. Wij hebben alle huurders met een huurprijs boven de € 619,01 een brief gestuurd met informatie over de mogelijkheid om huurbevriezing aan te vragen. In totaal zijn er 522 aanvragen ontvangen, waarvan er 496 zijn toegekend en slechts 26 zijn afgewezen.

Maatwerk - Naast de mogelijkheid van huurbevriezing heeft Wooncompagnie een commissie opgericht om maatwerk te kunnen bieden bij schrijnende situaties. Deze commissie bekijkt of er sprake is van een schrijnende situatie op het punt van de woonlasten, die vraagt om een maatwerkoplossing. De commissie doet, als er sprake is van een schrijnende situatie, een voorstel voor de aanpak daarvan. Dat voorstel kan bestaan uit (een combinatie van) het aanpassen van de huur, het mogelijk maken van een verhuizing naar een beter betaalbare woning of het doorverwijzen naar een andere regeling of instantie. In 2020 heeft de commissie voor één situatie een verzoek ontvangen en de maatwerkregeling toegekend.

Meerjarenafspraken - In 2020 is een aantal gesprekken gevoerd met de SHO over het huurbeleid in brede zin. Graag hadden wij een meerjarenafspraken gemaakt met de SHO waarbij we de jaarlijkse huurverhoging, het streefhuurbeleid en de huurverhoging bij woningverbetering in samenhang met elkaar konden bediscussiëren en afwegen. Helaas hebben wij door de beperkende maatregelen ten gevolge van de coronapandemie niet voldoende de tijd kunnen vinden om deze ingewikkelde materie goed met elkaar te doorgronden. Mede om die reden is gekozen

voor een tussenstap als het gaat om het streefhuurbeleid en zal er voor één jaar een afspraak worden gemaakt over de huuraanpassing per 1 juli 2021.

Herziening streefhuurbeleid - Door verschillende omstandigheden heeft de herziening van het streefhuurbeleid vertraging opgelopen. We hebben gewerkt aan een eigen ‘Wooncompagnie-WWS-systeem’ om de prijs-kwaliteitverhouding te objectiveren. Het blijft een wens om dit te realiseren maar mede gezien het voorgaande zal dit meer tijd in beslag nemen. Als tussenstap hebben we eind 2020 een manier gevonden om in ieder geval de zwaarte van het energielabel evenwichtiger mee te laten wegen in de streefhuur, zonder het woningwaarderingssysteem los te laten. Eind 2020 is een adviesaanvraag aan de SHO voorgelegd.

Huurachterstand en ontruiming

0,56%
van de totale huursom

De totale huurachterstand bedraagt ultimo 2020 0,56% van de jaarlijks te ontvangen huur. Daarmee is de huurachterstand ten opzichte van 2019 (0,66%) met 14% gedaald.

191
huishoudens

In 2020 zijn er 191 huishoudens met huurachterstand overgedragen aan het incassobureau. Dit is 20% minder dan het aantal uit 2019 (239).

15
aanzeggingen

In 2020 hebben 15 huurders een aanzegging tot ontruiming ontvangen wat een halvering is ten opzichte van 2019 (30).

3
ontruiming

Helaas zijn er toch drie woningen ontruimd, maar dit wel een forse afname ten opzichte van 2019 (10). In twee gevallen is de ontruiming uitgevoerd op grond van betalingsachterstand en bij de andere situatie was sprake van een combinatie van factoren (overlast en/of onderhoud).

Door de coronapandemie is een beperkt aantal huurders, met name met contactberoepen, in de problemen gekomen met de betaling van de huur. Deze huurders hebben we kunnen helpen met maatwerkoplossingen zoals het tijdelijk uitstellen van de huur betaling of een betalingsregeling.



Duurzaam woningaanbod

Een woningaanbod waarvan kwaliteit en samenstelling aansluiten bij de vraag van vandaag en morgen.

In dit prestatieveld stonden drie doelstellingen voor onze woningvoorraad centraal:

1. De kwaliteit eigentijds houden door jaarlijks voldoende ‘verhuurjaren’ toe te voegen
2. de samenstelling transformeren richting wensvoorraad
3. de energieprestaties verbeteren richting de landelijke normen.

Ontwikkeling voorraad

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Aantal eenheden begin 2020 | 14.312 |
| Nieuwbouw | 187+ |
| Aankoop | 6+ |
| Renovatie | 42+ |
| Verkoop | 138- |
| Sloop | 89- |
| Overig | 1+ |
| Aantal eenheden eind 2020 | 14.321 |

De afgelopen periode zijn van de eengezinswoningen voornamelijk de grotere 4 en 5 kamerwoningen verkocht. Daarnaast zijn er met name appartementen, multifunctionele en kleine woningen toegevoegd. Daarmee is de samenstelling van woningtypologieën verder verschoven richting de wensvoorraad. De nieuwbouw die Wooncompagnie de komende jaren toevoegt is er zoveel mogelijk op gericht om de wensvoorraad te realiseren.

37,4
jaar

De restant exploitatietijd, oftewel het aantal verhuurjaren, van de woningvoorraad is een benadering van het aantal jaren dat de woningvoorraad verhuurd kan worden en wordt berekend aan de hand van de technische conditiemeting. De restant exploitatietijd is licht gedaald van 38 jaar in 2019 naar 37,4 in 2020. Mede door de toevoeging van veel nieuwbouw en de verbeterprojecten in bestaande projecten verwachten wij dat de komende jaren de restant levensduur weer zal stijgen.

Nieuwbouwprojecten

In 2020 hebben we in totaal 186 woningen opgeleverd (exclusief renovatie).

| Project | Woningen |
|-----------------------------------|-----------------|
| Regioplein in Schagen | 46 |
| Drontermeer in Purmerend | 30 |
| Friese Vlaak in Volendam | 75 |
| Abbestederweg in Callantsoog | 20 |
| Winkelmadepark gebouw 1 in Winkel | 12 |
| Winkelmadepark gebouw 3 in Winkel | 3 |

Op het gebied van nieuwbouw zijn wij tevreden over de snelheid waarmee we onze woningvoorraad weten aan te passen aan de veranderende vraag. In een periode van

vijf jaar voegen we meer dan 1.100 nieuwe woningen toe die aansluiten bij onze wensvoorraad.

Renovatieprojecten

42
woningen

De combinatieprojecten voor het verbeteren van de bestaande voorraad kennen een lange aanloop- en doorlooptijd. Hierdoor hebben we niet al onze plannen voor 2020 kunnen realiseren. Oorspronkelijk was de planning om 55 woningen grootschalig te renoveren, daarvan zijn uiteindelijk 42 woningen gerenoveerd. Dit betreffen dertig woningen op het Winkelmadepark in Winkel en twaalf appartementen in het monumentale pand aan het Noordeinde in Monnickendam.



Het monumentale pand Noordeinde 21 in Monnickendam, waarvan vijftien appartementen twaalf appartementen gemaakt zijn, vooral bedoeld voor starters.

Vanwege de brandveiligheid is het pand in 2019 ontruimd, waarna de renovatieplannen gemaakt zijn en in 2020 uitgevoerd.

Om meer structuur en snelheid aan te brengen in onze aanpak en prioritering van verbeterprojecten willen we het proces vastgoedsturing verder versterken. Dat moet in 2021 leiden tot een goed afwegingskader, een richtinggevend voorraadplan en een bijpassend besluitvormingsproces.

Verbeterprojecten

227
badkamers

42
Toiletten

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

Brandveiligheid

In de afgelopen paar jaar hebben we ons vooral gericht op inspecties en noodzakelijke ingrepen en zorgden we ervoor dat noodzakelijke maatregelen als een project de begroting terecht zijn gekomen. In 2020 maakten wij een start met de uitvoering van deze brandveiligheidsprojecten uit de begroting. In 2020 zijn we doorgegaan met inspecteren, waardoor ultimo 2020 nog zo'n 100 complexen resteerden om geïnspecteerd te worden. Het proces rondom brandveiligheid heeft afgelopen jaar definitief vorm gekregen. Het plaatsen van rookmelders in al onze woningen ging zijn tweede jaar in, zodat over drie jaar al onze woningen voorzien zijn.

Asbest

Wooncompagnie heeft een beleid om actief asbest te verwijderen uit haar woningen. Waar asbest de veiligheid en gezondheid in gevaar brengt vindt dit acuut plaats.

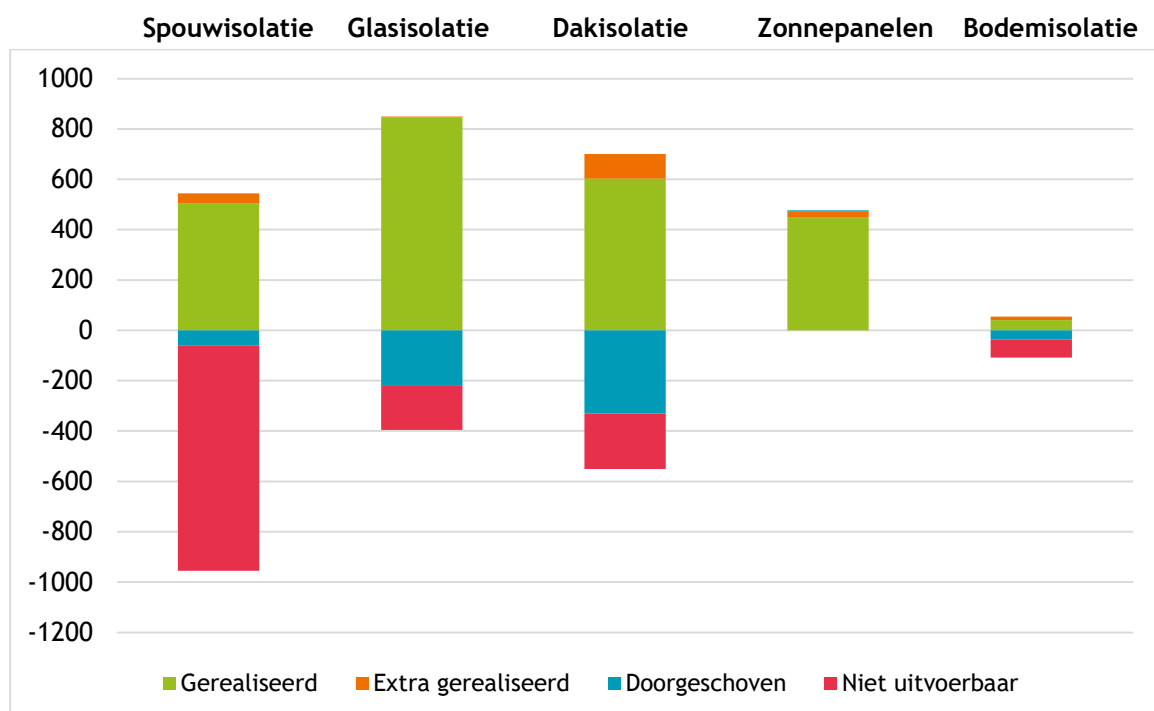
Waar asbest géén bedreiging vormt voor de gezondheid (bijvoorbeeld hardgeperste asbestbeplating in de kruipruimte) vindt dit plaats zodra een woning leeg komt of wordt dit complexmatig begroot.

Duurzaamheidsbeleid

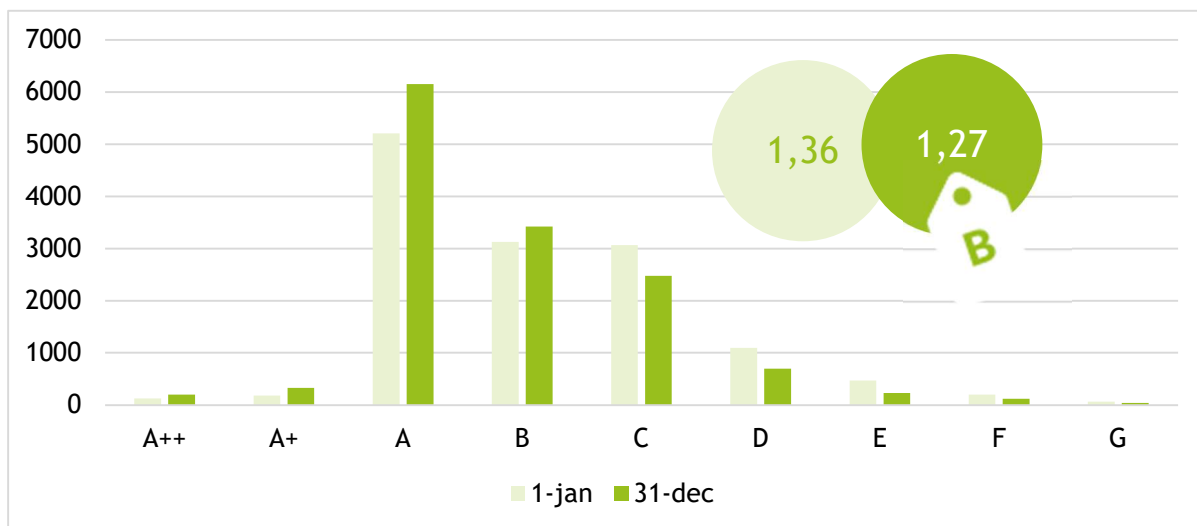
In 2020 hebben we een nieuw duurzaamheidsbeleid opgesteld, dat nu ter advisering bij de SHO ligt. Daarnaast is adviesbureau Atriensis gevraagd een CO₂-monitor te maken, waarmee inzichtelijk wordt welke besparingen mogelijk zijn door investeringen in duurzaamheid en renovatie. Hiermee streven we naar het inzicht om de doelstelling van 2030 daadwerkelijk te realiseren: 49% minder CO₂-uitstoot ten opzichte van 1990. Echter, met het ontbreken van een nulmeting voor 1990, zal in 2021 een nulmeting opgesteld worden, met daaraan gekoppeld de doelstelling voor 2030.

Verduurzamingsmaatregelen

Op het gebied van duurzaamheid lopen we voor op onze isolatiedoelstellingen. De isolatietreinen zijn ook in 2020 op volle snelheid doorgegaan en lopen inmiddels op hun eind. Daarnaast is het zonnepanelen programma volledig tot uitvoering gekomen.



De woningvoorraad heeft inmiddels een gemiddelde Energie-Index van 1,27. De sectorafspraken om gemiddeld label B in 2020 te halen was al door Aedes naar 2021 verschoven. Wooncompagnie zich daar niet door laten vertragen. In 2019 hebben is reeds gemiddeld label B behaald en in 2020 zijn we verder gezakt richting label A (Energie-Index van 1,20).



Na het aanpakken van de schil, richt de volgende stap zich op het inzetten van installaties. Op kleine schaal zijn enkele pilots gestart (bijvoorbeeld met Thuisbaas van Marjan Minnesma). Zodra de gemeenten hun warmtevisies gereed hebben, zal het verduurzamingsprogramma verder vorm gegeven worden.

In 2021 moet elke gemeente aangeven hoe (en in welke volgorde) zij het gasnet omzet naar een andere, duurzame energie- of warmtevoorziening (bijvoorbeeld een warmtenet). Wooncompagnie denkt actief mee met de gemeenten om onze bewoners te verzekeren van comfortabele en betaalbare warmte. Met de gemeenten die hun energievisie al gereed hebben, is Wooncompagnie in gesprek over de consequenties daarvan voor het woonbezit van Wooncompagnie.



Aangenaam woonklimaat

Buurtten waar mensen zich thuis voelen, elkaar kennen en elkaar helpen als het een keertje tegenzit.

Al in het vroege voorjaar zijn we geconfronteerd met de coronapandemie en dit heeft de rest van het jaar z'n weerslag gehad op zowel de invulling van het werk op dit prestatieveld, alsmede op de intensiteit ervan.

Bijna het hele jaar moesten we improviseren in onze contacten met bewoners. Waar we gewend zijn dagelijks in de wijk, in complexen en bij bewoners thuis aanwezig te zijn, was dat nu gecompliceerder. Onze bewoners deden vaker een beroep op ons en hadden meer hinder van elkaar. Daarnaast is er een groep afhankelijk van intensieve zorg, dagopvang en begeleiding, dat door de maatregelen op een laag pitje kwam te staan of zelfs helemaal niet beschikbaar was. Voor Wooncompagnie bestond het jaar daarom grotendeels uit reactief reageren op verzoeken, zorgen en klachten. Waar mogelijk hebben we andere partijen met de juiste expertise betrokken.

Het was lastig om fysieke bijeenkomsten te organiseren en op individueel huisbezoek te gaan, maar met voldoende beschermingsmiddelen, afstand en ruime locaties hebben we kunnen doen wat nodig was. Gelukkig zijn we het hele jaar goed voor onze bewoners bereikbaar gebleven en hebben we naast de noodzakelijke interventies ook steeds tijd kunnen maken voor een luisterend oor.

Door deze bijzondere periode is versneld in beeld gekomen hoeveel bewoners er in toenemende mate hulpbehoevend, eenzaam, verward zijn en vaak ook nog een beperkt inkomen hebben. We hebben te maken met veel niet zelfredzame bewoners die moeite hebben de regie over hun eigen leven te nemen. Als corporatie hebben we ondervonden dat we vaak het sluitstuk zijn in het sociaal beheer, de persoonlijke contacten en de aanpak van overlastkwesties, waar zorg- en welzijnspartijen (soms noodgedwongen) een stapje terug deden terwijl het tegenovergestelde wenselijk was. Hiermee constateren we een algemene trend, hoewel dit per regio of gemeente verschillend kan zijn. Voor het komend jaar onderzoeken we onze aandacht het meest noodzakelijk is. Bepalen we welke buurten te maken hebben met een steeds eenzijdigere bewonerssamenstelling en daarmee een gepaste oplossing nodig hebben. Dit maatwerk kan b.v. bestaan uit meer aanwezigheid, meer zorg- en welzijnspartijen betrekken, meer aandacht en verbinding, een andere toewijzing, etc.

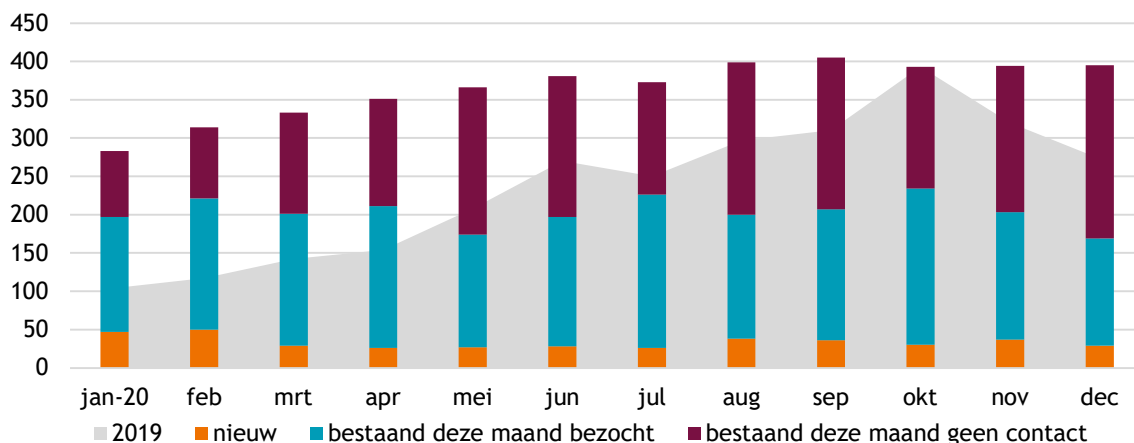
We zijn trots dat we zoveel mogelijk maatwerk hebben geleverd, maar het baart ons ook zorgen want dit kan Wooncompagnie niet alleen oppakken. Reden temeer om nog meer te investeren in een lokaal sluitend netwerk waarmee we in gezamenlijkheid opereren en optrekken.

Kortom voldoende uitdagingen om het nieuwe jaar in te gaan.

Sociaal beheer

De meeste tijd die de Buurtteams te besteden hadden ging naar sociaal beheer. In vergelijking met 2019 is het aantal dossiers in het eerste half jaar van 2020 gestegen. Sinds de zomer zien we een afvlakking en ligt het aantal actieve dossiers maandelijks rond de 400. Waar in 2019 een piek van bijna 400 dossiers slechts één maand voorkwam, is dit aantal in de tweede helft van 2020 structureel gebleken. In de helft van deze situaties is maandelijks gemiddeld 2 tot 3 keer contact met bewoners.

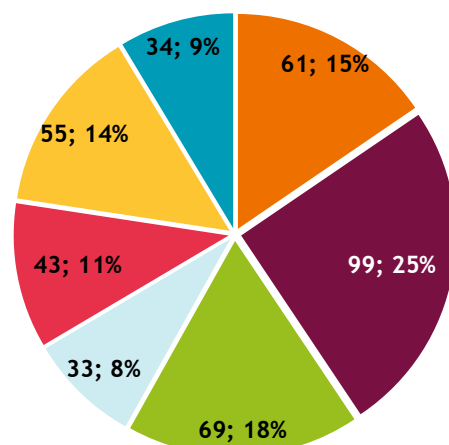
In 2020 zijn in totaal 786 dossiers behandeld wat ongeveer 100 meer is dan in 2019. Daarvan zijn er eind december nog 395 actief en in behandeling.



We zien duidelijk een stijging van het aantal kwetsbare bewoners dat de zelfstandigheid en onafhankelijkheid dreigt te verliezen en waarvoor soms nauwelijks zorg of opvang voor handen is. Buren hebben hier last van en trekken aan de bel bij het Buurteam. Dit is in deze coronatijd extra ingewikkeld door onder andere de tijdelijke sluiting van dagopvang voor bv. psychiatrische of dementerende personen die zelfstandig wonen en de scholen waardoor kinderen veel meer thuis zijn.

In dit coronajaar is de aanpak van overlastgevallen door de buurtconsulenten toegespitst op complexere zaken (vaak meervoudig) in samenwerking met partners. Kleinere kwesties zijn doorgespeeld naar de gemeentelijke buurtbemiddeling of zijn opgepakt door de buurtbeheerders.

- Multiproblematiek (vuil, lawaai, schuld, minder begaafd)
- Gedrag (agressie, dieren, visite, pesterijen)
- Tuin/buitenruimte (rommel, wildgroei, schotel, bestrating)
- Vervuiling (stank, schimmel, horden van spullen, vuilnis, verwaarlozing)
- Geluidsoverlast (harde muziek, mechanische ventilatie, deuren dichtgooien)
- Overig (verslaving, stank, nazorg, preventie, vandalisme)
- Onrechtmatige bewoning (onderhuur, Airbnb, wisselende bewoners, inwoning)



Kennismaken met nieuwe huurders

399
nieuwe huurders

Het was de bedoeling om nieuwe huurders binnen enkele maanden allemaal te bezoeken en ze wegwijs te maken in huis en omgeving. Helaas is hier door de beperkingen van de coronapandemie een flinke achterstand ontstaan. Van de 900 nieuwe verhuringen zijn 399 nieuwe huurders bezocht door de buurtbeheerder.

Beoordeling van buurten

61%
van het bezit

Naast de registratie van de sociaal beheerdossiers zijn de buurtbeheerders in 2020, digitaal ondersteund met een 'Schoon- Heel- Veilig- app', bezig geweest de complexen te beoordelen. Daarbij worden de thema's schoon, heel en veilig op beeldkwaliteit beoordeeld. De gegevens worden daardoor systematisch verzameld en biedt de mogelijkheid om analyses te maken. Inmiddels is hierdoor zicht gekregen welke buurten en complexen extra aandacht nodig hebben. Zo is er in sommige gevallen sprake van zwerfvuil, beschadigingen in de openbare ruimtes, ongewenste zaken in trappenhuisen en op galerijen, verwaarloosde tuinen of verzakte bestrating. Hiermee zijn we gericht aan de gang gegaan, zowel door bewoners aan te spreken op de constatering maar ook door reparatieopdrachten uit te zetten. Dit geeft meteen een beeld waar de leefbaarheid te wensen over laat.

Om ook de stem en beleving van onze bewoners in dit beeld mee te nemen is het Woonbelevingsonderzoek van belang. Dat is in 2019 door KWH uitgevoerd en op basis daarvan heeft elk Buurtteam twee beneden gemiddeld scorende buurten extra aandacht gegeven. In februari 2021 vindt een vervolgmeting plaats, waarin we de nieuwe rapportcijfers van de bewoners zien.

Leefbaarheidsbudget

De inzet van het leefbaarheidsbudget is grofweg in te delen in sociale uitgaven en fysieke uitgaven. In de eerste categorie (sociaal) zijn samen met of ten behoeve van huurders initiatieven en acties gerealiseerd die de buurt of het complex ten goede kwamen. Hierbij valt te denken aan buurtbijeenkomsten, buurtbemiddeling, faciliteren van vrijwilligers, een door bewoners georganiseerde buurtborrel ondersteunen, etc. Met de tweede categorie (fysiek) worden ingrepen bedoeld die het prettiger wonen en de omgeving verbeteren betreffen zoals een gezamenlijke tuin renoveren, een portiek afsluitbaar maken, elektrische deuropeners aanbrengen, een picknickset of waterton beschikbaar stellen voor een collectieve tuin, etc.

Participatie en communicatie

Naast de reguliere wijze waarop we in contact waren en blijven met onze huurders en belanghouders zijn we ook op zoek naar verbetering en vernieuwing. Dit kan op elk gebied zijn wanneer het bijdraagt aan een verbetering van de lokale, sociaal maatschappelijke situatie (in de samenwerking, in de woonvorm, in beheervorm, in de wijze van woningtoewijzing, etc). In 2020 zijn er een aantal mooie projecten opgestart en dat smaakt naar meer.

Bij de herstructurering van het Winkelmadepark - een groot groen wooncomplex in Winkel - hebben we geëxperimenteerd met toewijzen op motivatie en de bereidheid tot participatie. Dit heeft een mooie, gemêleerde groep bewoners opgeleverd die

met elkaar het wonen in Winkelmadepark tot een groot succes willen maken door mee te denken en actief deel te nemen aan de ‘community’.

In Volendam is nieuwbouwcomplex de Friese Vlaak gerealiseerd in nauwe samenwerking met een collega corporatie, een zorgpartij en de gemeente. Dit heeft geleid tot een complex waar senioren (vitaal, hulpbehoevend en zorgafhankelijk) met elkaar zelfstandig wonen en zorg op afroep aanwezig is. Door het realiseren van een ontmoetingsruimte wordt beoogd dat zowel bewoners onderling en samen met andere buurtbewoners invulling geven aan sociaal maatschappelijke activiteiten.

In samenspraak met de afdeling Communicatie is het informatiemateriaal dat op de afdeling Buurten wordt gebruikt onder handen genomen. Er is gewerkt aan een facelift van ons informatiemateriaal om een groter deel van onze bewoners te bereiken. Ook is de begrijpelijk voor niet-Nederlandstalige - of laaggeletterde verbeterd in de vorm van een filmpje en flyers. Daarnaast is er meer aandacht voor lokale informatie in het bewonersblad en actuele informatie op de lokale *social media*.

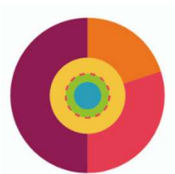
Samenwerking

Zoals genoemd, samenwerking is van essentieel belang om te weten wat er speelt in onze wijken en buurten, lokaal en in gezamenlijkheid een aanpak op te bepalen en dit om te zetten in concrete acties. Zowel intern als extern zoeken we daarin contact met elkaar om dit te realiseren.

Met onze collega's intern zijn de banden het afgelopen jaar versterkt, maar deze samenwerking moeten we nog verder intensiveren. Het streven is om een vorm van wijkgericht werken te realiseren met een vast team van collega's die actief zijn in de betreffende wijk. De Buurtteams hebben nu al met regelmaat contact met andere teams over bijvoorbeeld onderhoud en reparaties, huurbetalingen of servicekosten maar daar zijn nog voldoende verbetermogelijkheden aanwezig.

Met het team Strategie hebben de gebiedsregisseurs het afgelopen jaar het Regieteam gevormd om een ‘loket’ te vormen waar behoeftes en constatering in het veld opvolging krijgen in de vorm van beleid, projecten, etc. De Buurtteams waren in staat op te halen wat er lokaal gebeurt en welke sociaal, maatschappelijke aanpak daarbij past en met wie. Voor de toekomst is het streven om dat nog meer projectmatig op te pakken en daar zoveel mogelijk partijen bij te laten aanhaken.

Extern is er veel geïnvesteerd in de lokale netwerken. Als corporatie hebben we onze ketenpartners steeds harder nodig om de zorg voor en het welzijn van onze (minder zelfredzame en kwetsbare) bewoners te waarborgen. Steeds vaker doen we een beroep op externe expertise als het gaat om vereenzaming, armoedebestrijding, schuldhulpverlening, vervuiling, verslaving, psychische problemen, conflictbemiddeling. Ook het inwinnen van juridisch advies en het starten van juridische procedures in verband met ontoelaatbaar gedrag is het afgelopen jaar fors gestegen. De scheidslijn tussen de verantwoordelijkheid van de corporatie en die van andere partijen is soms vaag en maakt participeren in een netwerk met ketenpartners van groot belang.



Ronde, rollende organisatie

Een organisatie die van buiten naar binnen werkt en die zich voortdurend verbetert.



| | | | |
|-------------|--------|-----------|---------------|
| 154 | 128,08 | 63/91 | 3,33% |
| medewerkers | fte | man/vrouw | ziekteverzuim |

Afgelopen jaar is door de coronapandemie een groot beroep gedaan op het aanpassingsvermogen van de organisatie. We zijn zeer tevreden over de manier waarop de organisatie heeft geanticipeerd op de omstandigheden. Er is direct een crisisteam opgericht dat steeds zorg heeft gedragen voor een goede toepassing van alle maatregelen en het informeren van de organisatie. In rap tempo is de kantooromgeving volledig ingericht volgens de 1,5 meter richtlijnen, het nieuwe communicatieplatform is versneld geïmplementeerd om het contact op afstand zo goed mogelijk te faciliteren en we hebben digitale bijeenkomsten voor het personeel georganiseerd om met elkaar in contact te blijven. Alle medewerkers, thuiswerkend of in de buurten en wijken, hebben hun werk aangepast aan de situatie en hebben daarmee hun flexibiliteit bewezen.

Doordat het afgelopen jaar niet tot nauwelijks mogelijk is geweest om elkaar te ontmoeten, zijn verschillende inspanningen op dit prestatieveld bemoeilijkt. Desondanks zijn ook soms juist daardoor mooie initiatieven ontstaan. We geven graag een toelichting.

Traineeprogramma

Vanaf 2020 neemt Wooncompagnie deel aan het traineeprogramma van Plateau. Op die manier bieden we jonge talenten een kans om werkervaring in de corporatiesector op te doen en kunnen wij 'anders en ongeconditioneerd denken' naar binnen halen om innovatie van beleid, strategie en onze dienstverlening een impuls te geven. Er zijn vier trainees, steeds twee gedurende een halfjaar, bij ons aan de slag gegaan met een specifieke opdracht. Ze hebben gewerkt aan opdrachten op het gebied van duurzaamheid, buurten en klantprofielen. Met hun frisse blik hebben zij op die gebieden onder andere gewerkt aan innovatie. De coronamaatregelen hebben de trainees beperkt om als impuls voor innovatie te dienen voor de rest van de organisatie. Het traineeprogramma loopt nog door tot de zomer van 2021.

Verbetering werkprocessen

We hadden ons voorgenomen onderdelen van de werkprocessen verder te verbeteren aan de hand van de systeemaanpak. In werkelijkheid is de focus vooral gericht geweest op het laten draaien van de bestaande werkprocessen ondanks de maatregelen door de (gedeeltelijke) *lockdown*. Het feit dat van de ene op de andere dag alle werkprocessen hierop zijn aangepast zonder dat daar top-down actief op gestuurd is - onderstreept het eigenaarschap van de teams. Zo zijn veel werkprocessen flink bijgesteld zonder dat de dienstverlening gestopt is. Zo vinden de keukenafspraken nu digitaal plaats, wat als bijkomend voordeel heeft dat er meer tijd beschikbaar is voor de keukenadviseurs door het wegvallen van noodzakelijke reistijd.

Resultaatverantwoordelijkheid en samenwerking

Wooncompagnie maakt elk jaar een kaderbrief waarin de kaders beschreven zijn waarbinnen de teams invulling geven aan hun teamjaarplannen. Het lukt ons elk jaar beter om duidelijke kaders te stellen (niet te ruim, niet te krap) en om gerichte vragen te stellen waarop de teamplannen antwoord moeten geven. We merken dat de resultaatverantwoordelijkheid op teamniveau steeds sterker wordt. De thuiswerksituatie als gevolg van de coronapandemie heeft de groei van de samenwerking binnen teams versterkt, maar heeft de samenwerking tussen de verschillende teams ingewikkelder gemaakt. Daar waar resultaten de teamgrenzen overschrijden kan de resultaatverantwoordelijk dan ook verbeterd worden. Een goede monitoring van (team)resultaten is daarvoor een belangrijke voorwaarde, waar we ons in 2021 op zullen richten.

Van traditionele beoordelingscyclus naar 'in gesprek'

In 2020 is op basis van een proefjaar gestart met 'hét gesprek' ter vervanging van het traditionele beoordelingssysteem. 'Hét gesprek' is bedoeld om te streven naar een optimale 'fit' tussen de wensen en behoeften van medewerkers en de organisatie. Eén van de veranderingen die daarmee gepaard ging, is dat belonen is losgekoppeld van het functioneren van medewerkers en in plaats daarvan standaard salarisgroei wordt toegepast. Daarmee wordt getracht eventuele belemmeringen voor een open en vrij gesprek weg te nemen.

In maart zijn we officieel van start gegaan na een startbijeenkomst voor de hele organisatie. Tot en met september was met 60% van de medewerkers gesprekken gevoerd, waarna de evaluatie is opgestart. Op basis van de evaluatie is besloten om hét gesprek na het proefjaar definitief voort te zetten onder de naam 'In gesprek'. Uit de evaluatie zijn ook diverse verbetermogelijkheden naar voren gekomen, waar het komend jaar verder invulling aangegeven zal worden.

Werkplezier

Ook in 2020 hebben we onderzoek gedaan naar de werkbeleving van medewerkers. Op hoofdlijnen laten de uitkomsten een stabiele score zien ten opzichte van eerdere jaren. Het gaat goed met ons als individuele medewerker, maar ook met ons als team. We zijn tevreden met ons werk en met Wooncompagnie als werkgever. Dat zijn natuurlijk mooie resultaten op totaalniveau, maar we zijn ons er van bewust dat deze conclusies enige nuance vragen. De resultaten op teamniveau kunnen namelijk verschillen en daarom is bespreking van de resultaten op teamniveau onmisbaar. De resultaten zijn met alle leidinggevenden gedeeld om hierover met het team in

gesprek te gaan. Daarbij is bijzondere aandacht gevraagd voor de thema's agressie, werkomgeving en het thuiswerken.

Ziekteverzuim

3,33%
verzuimpercentage

Het ziekteverzuim is sinds de coronapandemie gedaald en is sindsdien redelijk stabiel. Het jaargemiddelde bedraagt 3,33%. Er is oog voor de landelijk ontwikkelingen die waarschuwen dat zowel de fysieke als mentale gezondheid van medewerkers onder druk kan komen te staan als gevolg van thuiswerken. Vanuit P&O worden samen met de Arbo preventiemedewerkers verschillende acties voorbereid en instrumentarium beschikbaar gesteld aan medewerkers om daarop in te spelen.



Verantwoord exploitatiemodel

Als goed rentmeester zorgdragen voor duurzame instandhouding en exploitatie van de sociale woningvoorraad.

| Uitgangspunten duurzaam business model | Norm | Realisatie |
|--|----------|------------|
| • Woningvoorraad | 14.300 | 14.321 |
| • Huursom | 92,5 mln | 92,1 mln |
| • Investerings | 28,0 mln | 28,6 mln |
| • ICR | 2,1 | 2,9 |
| • LTV (o.b.v. beleidswaarde) | 64,6% | 50,1% |
| • Resultaat exploitatie vastgoed | 42 mln | 41,0 mln |

Wooncompagnie is zich bewust van het spanningsveld tussen de grote opgave en de beschikbare middelen. De komende jaren zal door de grote opgave in toenemende mate de grenzen worden opgezocht van de financiële mogelijkheden met behoud van voldoende mogelijkheden om bij te sturen als de financiële continuïteit in het geding is. De resultaten en kengetallen laten in 2020 een gezond beeld zien. Opvallend is de positieve ontwikkeling van de Loan to Value (LTV). Dit heeft te maken met de stijging van de beleidswaarde van ons bezit. De stijging van de beleidswaarde betekent dat wij meer geborgd zouden kunnen lenen. Gezien de fluctuaties in de ontwikkeling van de beleidswaarde door allerlei niet beïnvloedbare factoren gaan wij hier prudent mee om. Wij sturen in de basis op gezonde kasstromen en toetsen dit aan de ontwikkeling van de relevante ratio's zoals de LTV. Wij voorzien dat wij de komende jaren nog kunnen groeien in het aantal woningen. Daarna verwachten wij een consolidatiefase waarin geen sprake meer zal zijn van groei.

De positieve ontwikkeling van de beleidswaarde heeft geen invloed op onze plannen voor de komende jaren, maar kan wel betekenen dat wij in latere jaren langer het groeiscenario kunnen blijven vasthouden. Uiteraard houden wij daarbij ook rekening met andere factoren die hierbij van invloed zijn.

Het resultaat uit de exploitatie van ons vastgoed is iets achtergebleven bij wat wij in gedachten hadden. Voor zover de afwijkingen in 2020 een structureel karakter hebben, hebben wij hier voor de toekomst rekening mee gehouden. Met name als het gaat om de onderhoudskosten van ons bezit. De huurinkomsten zijn in 2020 eenmalig wat achtergebleven door uitstel van de algemene huurverhoging met 3 maanden vanwege corona.

om een duurzame exploitatie te kunnen voortzetten, achten wij het noodzakelijk om de huren voor de nieuwe huurders in de toekomst enigermate te verhogen als een gunstig energielabel dat rechtvaardigt. hier is in de jaarrekening 2020 al rekening mee gehouden, maar het gaat ons wel aan ons hart omdat huren de afgelopen jaren erg duur is geworden in vergelijking met koop. ook als het gaat om de sociale huur. hier wreekt zich het feit dat woningcorporaties geconfronteerd zijn met hoge heffingen die linksom om rechtsom uiteindelijk toch effect hebben op de hoogte van

de huur. in combinatie met de grote opgave die er ligt om te bouwen en invulling te geven aan de klimaatdoelstellingen, gaat de sector in financieel opzicht spannende jaren tegemoet.

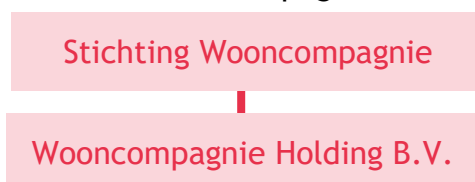
De kaders van Wooncompagnie

Governance

De Governance Code Woningcorporaties is voor ons leidend voor de inrichting van het ondernemingsbestuur. We onderschrijven en volgen de 'Governance Code Woningcorporaties 2020' volgens het principe 'pas toe of leg uit'. Dat betekent dat wij de code volgen en waar we dat niet doen, leggen we dat uit. In het document 'Governancestructuur Wooncompagnie' verantwoorden wij ons over de toepassing van de Governance Code¹. Uit dit document blijkt dat wij de Governance Code volledig toepassen.

Verbindingen

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



Wooncompagnie Holding B.V.

Stichting Wooncompagnie is de oprichter en enig aandeelhouder van Wooncompagnie Holding B.V. Op 31 oktober 2003 is de akte van oprichting notarieel gepasseerd. Met het oog op mogelijke realisatie van nieuwbouw en de exploitatie daarvan in de toekomst, zijn in 2020 de bij de KvK geregistreerde activiteiten van de Holding B.V. uitgebreid van enkel een houdstermaatschappij naar ook projectontwikkeling, verhuur van overige woonruimte en verhuur van overige onroerend goed. In 2020 zijn de grondposities waar de Holding B.V. over beschikte verkocht. De B.V. is solvabel.

Financiële gegevens

| | |
|---|-------------|
| • Deelnemingspercentage | 100% |
| • Eigen vermogen | € 2.394.000 |
| • Resultaat 2020 | € 39.000 |
| • Financiering rechtstreeks Stichting Wooncompagnie | n.v.t. |

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

Risicoclassificatie

| | |
|----------------------|------|
| • Risicoprofiel | Laag |
| • Kapitaaldeelname | Laag |
| • Indeling categorie | 3 |

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

¹ <https://www.wooncompagnie.nl/over-ons/governance-en-bestuur/>

Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland

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

Risicomanagement

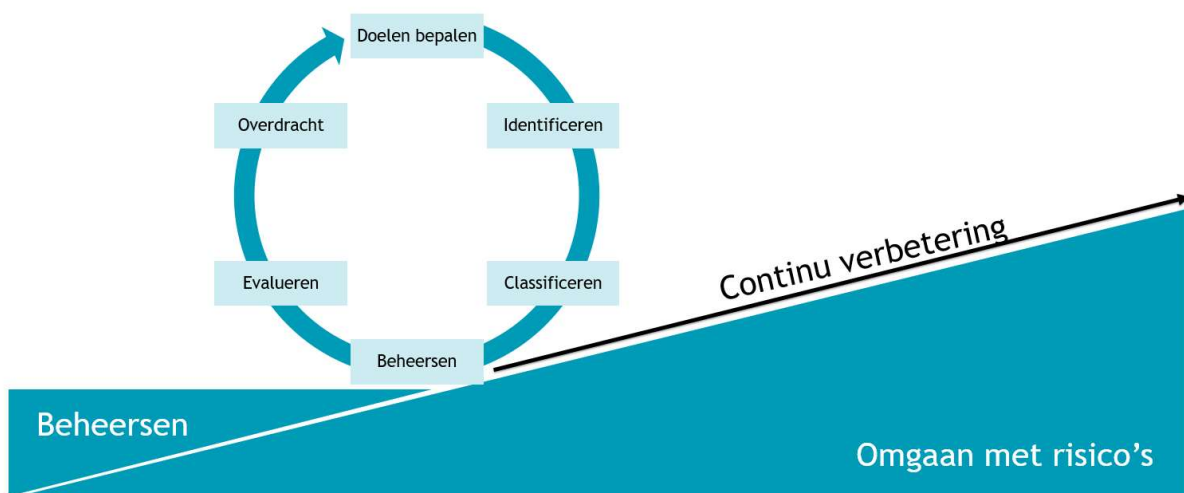
Risicomanagement is één van de middelen die Wooncompagnie inzet om meer zekerheid te krijgen over het (kunnen) realiseren van haar strategie en doelstellingen. Het raakt de sturing, beheersing en verantwoording van Wooncompagnie. Aandacht voor risicomanagement stimuleert dat nagedacht wordt over risico's, bewuste afwegingen worden gemaakt ten behoeve van de acceptatie/beheersing en daarnaar wordt gehandeld.

In de aanpak houden we risicomanagement pragmatisch en doeltreffend. Dit doen we door bewustzijn en kennis te creëren, door de actuele risico's met elkaar te bediscussiëren/herijken en voorbeelden met elkaar te bespreken. Het gaat ons bij risicomanagement niet om het 'volgen van een systeem' om risico's te beheersen, maar om de condities te creëren 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. De focus ligt hierbij op de wijze waarop risico's worden gesignaleerd en hoe hier vervolgens mee wordt omgegaan.

Model risicomanagement Wooncompagnie



Risicobereidheid

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

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

Strategische risico's

In maart/april 2020 zijn (mede met het oog op de coronapandemie) de strategische risico's beoordeeld en bediscussieerd door de leidinggevenden. Dit heeft tot enkele wijzigingen geleid, die door het bestuur zijn vastgesteld en op 15 juni 2020 zijn behandeld in de Auditcommissie.

Wanneer de 13 strategische risico's gepositioneerd worden binnen de missie en doelstellingen van Wooncompagnie, dan levert dit het volgende overzicht op.

Risico strategiekaart

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

Belangrijke ontwikkelingen strategische risico's 2020

Calamiteiten - Ambassadeur calamiteiten; "De coronapandemie is een onverwachte calamiteit gebleken waarbij heel snel gehandeld moest worden om de organisatie ook op afstand te kunnen laten functioneren. Dit is heel goed gelukt."

Stagnatie bouwkolom - Een 'nieuw' strategisch risico. Om de ambities op het gebied van (ver)nieuwbouw en onderhoud waar te kunnen maken, is het belangrijk dat Wooncompagnie, naast voldoende middelen, de beschikking heeft over voldoende 'uitvoerende capaciteit'. In de praktijk is gebleken dat dit een intensieve zoektocht kan betekenen met als risico dat de uitvoering van werken moet worden uitgesteld en hierdoor de beschikbaarheid van woningen in het geding komt.

Duurzaamheid - Eind 2019 is de definitie van het risico duurzaamheid veranderd van 'energetische kwaliteit' naar het risico dat we 'de mogelijkheden om onze ecologische footprint te beperken onvoldoende benutten'.

De energietransitie brengt een aantal onzekerheden met zich mee waarop wij meer grip willen krijgen. Het woningbezit van Wooncompagnie is verspreid over meerdere

gemeenten. Iedere gemeente is vrij haar eigen beleidslijnen op het gebied van duurzaamheid uit te zetten en definitieve keuzes te maken.

We zijn in contact met de gemeenten en de ontwikkelingen worden nauwlettend gevolgd.

Integriteit en frauderisico's - In de tweede helft van 2020 is een eerste inventarisatie uitgevoerd naar mogelijke frauderisico's en de beheersmaatregelen die hierop zijn getroffen. Er is een (niet limitatief) overzicht opgesteld. De resultaten worden in 2021 gebruikt voor een verdere verdieping van dit onderwerp.

Cybercriminaliteit - In de eerste helft van 2020 is er vanuit I&A bedrijfsbreed een *awareness game* uitgezet om de organisatie meer bewust en beter weerbaar te maken tegen cybersecurity dreigingen. Dit heeft helaas niet kunnen voorkomen dat Wooncompagnie eind september 2020 te maken heeft gehad met een ernstig cyberincident. Wooncompagnie is gebombardeerd met *phishing mails*. De security maatregelen hebben de 'dreiging' gedetecteerd, maar konden deze niet voorkomen. Er zijn enkele persoonsgegevens buitgemaakt. Samen met onze leverancier en een gespecialiseerd bedrijf in cyberbeveiliging, is de dreiging voordat deze aanzienlijke schade kon aanrichten, afgewend en zijn aanvullende securitymaatregelen getroffen. De medewerkers, RvC, betrokken derden en de Autoriteit Persoonsgegevens zijn geïnformeerd. Er is geen sprake geweest van stagnatie in uitvoering van de reguliere processen/dienstverlening.

Naar aanleiding van deze calamiteit is het proces "Melding IT beveiligingsprobleem" door Controlling tegen het licht gehouden. Op hoofdlijnen zijn de stappen als beschreven gevolgd.

Werking beheersmaatregelen

In juli/augustus 2020 is door Controlling geïnventariseerd in hoeverre de beheersmaatregelen ten aanzien van de strategische risico's werken. Daarbij is getoetst of de beheersmaatregelen in werking zijn, in ontwikkeling of nog opgestart moeten worden. Hiervoor zijn alle ambassadeurs afzonderlijk benaderd. Aanvullend is de vraag gesteld of er naast de benoemde maatregelen nog andere maatregelen zijn getroffen. De algemene conclusie is dat het merendeel van de beheersmaatregelen in werking is. Enkele zijn nog in ontwikkeling of kunnen verfijnd/verbeterd worden. In sommige gevallen zijn de beheersmaatregelen aangevuld met 'extra' maatregelen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het risico 'faillissement leverancier'.

Prijzontwikkeling

Het risico dat kosten bovenmatig toenemen.

| | |
|-------------------------|--|
| Risicosturing | Jaarlijks maximale kostenstijging (incl. investeringen) inflatie + 0,5%. |
| Risicobereidheid | Laag. |
| Ontwikkeling | <ul style="list-style-type: none">• Er was in 2020 evenals in 2019 sprake van een bovenmatige kostenontwikkeling voor het dagelijks onderhoud. Dat komt vooral door een toename van de werkzaamheden waar budgettair onvoldoende rekening mee was gehouden. Als beheersmaatregel wordt voor 2021 meer structuur aangebracht in de aard van de werkzaamheden zodat we |

een beter inzicht hebben in de ontwikkeling van de kwantiteit van de werkzaamheden.

- Belangrijkste aandachtspunt voor de kostenontwikkeling blijft ook in 2021 de ontwikkeling van de bouwindex en de aanbestedingsresultaten. Deze lieten de afgelopen jaren een sterke boven- inflatoire ontwikkeling zien. Gezien de brede noodzaak om woningen te bouwen zal de druk op de prijsontwikkeling in de bouwsector naar verwachting nog groot blijven.

Financieringspositie

Het risico dat de financieringsmogelijkheden worden beperkt.

| | |
|-------------------------|---|
| Risicosturing | Financierbaarheid tegen aanvaardbare condities en financiële |
| Risicobereidheid | onafhankelijkheid. |
| Ontwikkeling | Laag. <ul style="list-style-type: none">• Afhankelijk van de voortgang van de investeringen verwacht Wooncompagnie de komende 5 jaar een bovengemiddelde groei van de leningportefeuille.• Er bestaat ruimte binnen de LTV, maar de grenzen worden opgezocht. Omdat dit actief wordt gemonitord vormt dit een aanvaardbaar risico.• Kredietwaardigheidsbeoordelaars Moody's Investors Service en S&P Global Ratings bevestigen in hun jongste rapporten de hoogste kredietwaardigheid voor WSW: Aaa respectievelijk AAA. 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.• Daarnaast biedt de nieuwe zekerheidsstructuur van het WSW nog meer risicobeperking voor beleggers.• Het risico van een nagenoeg monopolistische positie van de sectorbanken wordt steeds kleiner. Institutionele beleggers zoals pensioenfondsen en verzekeraars, maar ook buitenlandse partijen ervaren steeds vaker de mogelijkheden van financiering van de sector.• De introductie van CEB (The Council of Europe Development Bank, samenwerking met zeven andere corporaties, onder begeleiding van Thésor, loopt nog. Er zijn een aantal juridische zaken die moeten worden opgelost.• Per 1 februari 2020 is Wooncompagnie geen deelnemer meer van het Centraal Treasury Platform. De status van de ontwikkeling van het digitaal platform van OHV is onbekend.• Dit alles betekent dat het risico van financieringsmogelijkheden zeer beperkt is. |

Faillissement leveranciers

Het risico dat leveranciers failliet gaan.

| | |
|-------------------------|---|
| Risicosturing | Voorkomen van financiële schade. |
| Risicobereidheid | Laag. |
| Ontwikkeling | <ul style="list-style-type: none">• In 2020 zijn er geen leveranciers failliet gegaan. Ondanks de coronapandemie zijn veel werkzaamheden in en om onze woningen gewoon doorgegaan.• We zijn in contact met onze ketenpartners zodat we op de hoogte blijven van wat de impact van de coronapandemie voor hen, en dus mogelijk ook voor ons, is.• Voor 2021 zien we eigenlijk alleen maar verbetering voor ons en verwachten we geen mogelijke faillissementen. De beheersmaatregelen doen hun werk en blijven van kracht. |

Calamiteiten

Het risico dat zich een calamiteit voordoet.

| | |
|-------------------------|---|
| Risicosturing | Geen verwijtbare calamiteiten en te allen tijde adequaat handelen. |
| Risicobereidheid | Laag. |
| Ontwikkeling | <ul style="list-style-type: none">• Ook in 2020 is Wooncompagnie volop actief geweest in zowel het lokale als het landelijke debat over de volkshuisvesting.• In 2020 zijn wij aan de slag gegaan met een herzien van de strategie.• Onderdeel hiervan was een traject waarin wij in samenwerking met interne en externe belanghouders een viertal toekomstscenario's hebben ontwikkeld.• De nieuwe koers wordt in 2021 geïmplementeerd, waarbij wij rekening• houden met de komst van een nieuw regeerakkoord. |

Politiek

Het risico van onvoorziene wijzigingen in het beleid van de overheid.

| | |
|-------------------------|---|
| Risicosturing | We zijn op de hoogte van de plannen van Rijk en gemeenten en zijn daarin gesprekspartner. |
| Risicobereidheid | Laag. |
| Ontwikkeling | <ul style="list-style-type: none">• Ook in 2020 is Wooncompagnie volop actief geweest in zowel het lokale als het landelijke debat over de volkshuisvesting.• In 2020 zijn wij aan de slag gegaan met een herzien van de strategie.• Onderdeel hiervan was een traject waarin wij in samenwerking met interne en externe belanghouders een viertal toekomstscenario's hebben ontwikkeld.• De nieuwe koers wordt in 2021 geïmplementeerd, waarbij wij rekening• houden met de komst van een nieuw regeerakkoord. |

Vraag en aanbod

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

| | |
|-------------------------|--|
| Risicosturing | Een aanbod afgestemd op marktontwikkelingen. |
| Risicobereidheid | Laag. |
| Ontwikkeling | <ul style="list-style-type: none">• In 2020 zijn wij aan de slag gegaan met een herziening van de strategie.• De nieuwe koers wordt in 2021 geïmplementeerd. Eén van de koerswijzigingen sluit aan op de waarneming dat de reguliere huurder voldoende wordt bediend maar dat het aanbod tekort schiet voor groepen als jonge starters, middeninkomens en senioren met een zorgvraag.• In 2020 hebben wij verder vastgesteld dat investeringen in verbetering nog meer kunnen bijdragen aan de voorraadstrategie. Om dat te bewerkstelligen is een projectopdracht versterking vastgoedsturing geformuleerd. |

Kwaliteit woonomgeving

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

| | |
|-------------------------|---|
| Risicosturing | Bewoners die trots zijn op hun buurt. Verhuren van woningen waar we trots op zijn. |
| Risicobereidheid | Midden. |
| Ontwikkeling | <ul style="list-style-type: none">• Door de coronapandemie is de leefbaarheid en alles hier rondom onder druk is komen te staan. Er is meer overlast en de druk op het team Buurten flink is toegenomen.• De instroom van nieuwe huurders baart ons nog steeds zorgen en blijft vragen om extra aandacht voor leef- en woonklimaat.• Ook in 2020 hebben wij de formatie weer iets uitgebreid met buurtbeheerders en buurtconsulenten.• Het bezit is wederom langs de “schoon, heel en veilig” lat gelet. Dat is helaas niet gelukt voor het hele bezit. Diegene die “gescoord” zijn, laten een beeld zien dat ons bezit er over het algemeen goed bij staat. De gehanteerde methode laat ook een aantal schrijvende, beroerde aandachtadressen zien.• Ook in 2020 zijn wij aan de slag gegaan met de aandacht gebieden die naar voren zijn gekomen uit het woonbelevingsonderzoek.• Begin 2021 gaan wij opnieuw een woonbelevingsonderzoek houden waarbij het onderzoek van 2019 wordt gezien als ‘nulmeting’.• Als we nog een doorkijkje maken naar 2021 zijn wij van plan om buurten, die naar onze mening om aandacht vragen, nog meer integraal aan te vliegen. Een buurtbijeenkomst of buurt-bbq alleen is allang niet meer afdoende om de leefbaarheid en woonbeleving op het goede peil te houden. |

Duurzaamheid

Het risico dat de energetische kwaliteit van het bezit onvoldoende is.

| | |
|-------------------------|--|
| Risicosturing | Het risico dat de energetische kwaliteit van het bezit onvoldoende is. |
| Risicobereidheid | Gestelde norm vanuit overheid. |
| Ontwikkeling | Laag. <ul style="list-style-type: none">• In 2020 is het isoleren van onze woningen in de afrondende fase gekomen, doorlopend tot in een deel van 2021. De gemiddelde energie index is gedaald naar 1,27, waar de doelstelling 1,40 was. Daar zitten we dus ruim onder. Wel verwachten we dat de energie index enkele honderdsten zal stijgen door de invoering van een nieuwe rekenmethodiek voor de energielabeling. Hiermee blijven we wel onder de doelstelling van 1,40.• Het plaatsen van zonnepanelen is verder uitgebreid en is nu op peil. Ditzelfde geldt voor het aardgasvrij koken.• Met Urgenda/Thuisbaas zijn we een samenwerking aangegaan teneinde enkele tientallen woningen aardgasvrij te maken.• In 2020 is een CO2-monitor ontwikkeld, die vanaf 2021 in werking zal treden.• Met betrekking tot de energietransitie zijn we inmiddels met bijna alle gemeenten in gesprek. Het duurzaamheidsbeleid is geüpdatet, waarbij alleen de goedkeuring van de huurdersorganisaties nog nodig is. |

Stuur- en verantwoordingsinformatie

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

| | |
|-------------------------|---|
| Risicosturing | <ul style="list-style-type: none">• Goedkeurende verklaring van accountant.• Vermijden aanwijzingen of maatregelen van Aw en WSW.• Voorkomen noodzakelijke herziening bestaande contractuele afspraken. |
| Risicobereidheid | Laag. |
| Ontwikkeling | <ul style="list-style-type: none">• Het dashboard is gedeeltelijk herijkt waarbij steeds meer wordt aangesloten op de prestaties van de teams en de organisatie.• De maandrapportages zijn toegankelijk voor alle medewerkers om zo meer bewustzijn te bewerkstelligen bij de doelstellingen van Wooncompagnie.• Er is een uitgebreide halfjaar rapportage over de financiële voortgang.• Jaarlijks is er in aanloop naar de jaarafsluiting per 1 november een financiële hardclose die op belangrijke onderdelen wordt gecontroleerd door de externe accountant.• We besteden meer aandacht aan de totstandkoming van betrouwbare prognoses over de uitkomsten gedurende het jaar. |

Werking infrastructuur

Het risico dat de IT-infrastructuur niet functioneert.

Risicosturing Voorkomen van onherstelbare schade.

Risicobereidheid Laag.

Ontwikkeling

- We zijn overgestapt van de techniek Direct Acces naar de techniek Always on VPN. Deze techniek is veiliger en geeft ons meer mogelijkheden om op afstand beheer uit te voeren. Dit gaf in het begin wat stabiliteitsproblemen maar deze zijn inmiddels opgelost.
- We hebben onze telefonie omgeving vernieuwd. Hierdoor zijn we minder vatbaar voor uitval van onze telefonie.
- Dit jaar stappen we over naar een nieuwe outsourcingpartner. We hebben geconcludeerd dat Cegeka-Nederland niet meer de invulling kan geven aan de dienstverlening die Wooncompagnie voor ogen heeft.

Cybercriminaliteit

Het risico dat het ICT-systeem moedwillig wordt misbruikt.

Risicosturing Voorkomen van onherstelbare schade.

Risicobereidheid Laag.

Ontwikkeling

- Dit jaar heeft er een collega per ongeluk op een link in een *phising mail* geklikt. Dit heeft geresulteerd in een datalek. Met behulp van expertise die we verkregen hebben via onze Cybersecurity verzekering is de schade beperkt gebleven. We hebben de Autoriteit Persoonsgegevens en betrokkenen geïnformeerd.
- Naar aanleiding van het datalek hebben we onze Surfaces nog beter beveiligd. We maken nu gebruik van ESET antivirus software. Deze software wordt pro actief gemonitord door het bedrijf Northwave en dat zorgt ervoor dat we nog beter gewapend zijn tegen cybercriminaliteit.
- We hebben dit jaar met het hele bedrijf deelgenomen aan een maatwerk online Game over informatie beveiliging. Tijdens deze game is ook de belangrijkste aandachtspunten uit ons IB beleid kenbaar gemaakt.
- Aan het einde van 2020 hebben we een Pen test laten uitvoeren door Ethical Hackers. De uitkomst van deze hack nemen we mee voor de inrichting van ons nieuwe Windows 10 Image.

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. |
| Ontwikkeling | <ul style="list-style-type: none">• Regelmatig hebben we aandacht besteed aan integriteit en hebben we dit op verschillende manieren bespreekbaar gemaakt;• Ook in 2020 deden we mee aan bij 'de week van de integriteit';• We hebben de integriteitscode geactualiseerd;• We hebben een integriteit reglement opgesteld en een integriteitscommissie bestaande uit de Bestuurssecretaris, de Controllers en een adviseur P&O opgericht. De commissie heeft onder andere afgesproken dat er jaarlijks een verantwoording aan het Bestuur en de RvC plaatsvindt over de uitgevoerde activiteiten op het gebied van integriteit en een vooruitblik naar het nieuwe jaar.• Als gevolg van het corona-thuiswerken is in maart/april door middel van een selfassessment door de procesverantwoordelijken vastgesteld dat er geen negatief effect is op de werking van de interne beheersing van de diverse processen;• De eind 2019 opgestelde position paper voor soft controls (Soft controls zijn erop gericht dat de persoonlijke doelstellingen van de medewerkers in het verlengde van de organisatiedoelstellingen komen te liggen) en een gehouden nulmeting naar de werking van 8 typen soft controls, is in 2020 de position paper soft controls behandeld in de AC en de RvC van Wooncompagnie. |

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.

Effecten coronapandemie

De effecten voor Wooncompagnie zijn in financieel opzicht in 2020 beperkt gebleven. Er is geen sprake geweest van het wegvallen van werkzaamheden die een beroep op de tijdelijke regelingen van de overheid noodzakelijk maakte. Het belangrijkste effect is geweest dat wij de jaarlijkse huuraanpassing 3 maanden hebben uitgesteld, van 1 juli naar 1 oktober. Hiertegenover stond een besparing op de organisatiekosten, bijvoorbeeld door het wegvallen van het woon-werk verkeer. Er is geen sprake geweest van een toename in de huurachterstanden en er is ook slechts heel beperkt een beroep gedaan op onze maatwerkregelingen.

In relatie tot het vastgoed zijn met name werkzaamheden die in de woning plaatsvinden uitgesteld als er sprake is van bewoning. Werkzaamheden aan de buitenzijde van de woning en nieuwbouw zijn meestal wel doorgedaan. Effect is wel geweest dat niet alle werkzaamheden konden worden afgerond waardoor er meer werkzaamheden zijn doorgeschoven naar 2021.

Voor wat betreft de dienstverlening is het effect vooral geweest dat het *face-to-face* contact zo veel mogelijk is beperkt. Dit heeft niet geleid tot een sterke daling van de klanttevredenheid. In het algemeen was er begrip voor de situatie. Lokaal is er wel sprake geweest van een toename in het aantal klachten van overlast doordat mensen meer aan huis waren gebonden.

Veel van de medewerkers zijn goed in staat gebleken om vanaf huis hun werkzaamheden uit te voeren. Als de pandemie achter de rug is, zal naar verwachting sprake zijn van een beperkte achterstand in werkzaamheden, met name als het gaat om huisbezoeken.

Voor 2021 verwachten wij zolang de beperkende maatregelen van kracht blijven een vergelijkbaar beeld als over 2020.

Eénmalige huurverlaging

In 2021 hebben huurders met een laag inkomen en een (voor dat inkomen) hoge huur die een woning huren bij een woningcorporatie recht op eenmalige huurverlaging. Hiermee sluit het wetsvoorstel aan op het beleid van passend toewijzen van gereguleerde huurwoningen bij woningcorporaties. Voor de huurders die in het verleden niet passend zijn toegewezen of daarna te maken hebben gekregen met inkomensterugval maakt het kabinet het mogelijk om een passende huur te verkrijgen met dit wettelijke recht op eenmalige huurverlaging.

Tegenover deze huurverlaging staat een verlaging van de verhuurderheffing. Het is de inschatting van Wooncompagnie dat de verlaging van de verhuurderheffing de huurverlaging in voldoende mate compenseert. De definitieve uitkomst is echter afhankelijk van de gegevens van de Belastingdienst.

De hierboven, onder Risicomanagement, benoemde risico's hebben in het boekjaar geen noemenswaardige impact op het resultaat en/of de financiële positie gehad.

Financiën

Het jaarresultaat bedraagt in 2020 € 122,9 miljoen positief (2019: € 124,5 miljoen). Dit resultaat is opgebouwd uit € 119,8 miljoen voor de DAEB-portefeuille (2019: € 121,1 miljoen) en € 3,1 miljoen voor de niet-DAEB portefeuille (2019: € 3,4 miljoen). Het resultaat wordt voor € 103,4 miljoen (2019 € 105,4 miljoen) beïnvloed door waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille.

Hieronder geven wij een beschouwing van de ontwikkeling van de marktwaarde en beleidswaarde van ons bezit.

Financiële ratio's

De belangrijkste financiële ratio's komen ten opzichte van 2019 positief uit. Dit komt vooral door een sterke stijging van de beleidswaarde waardoor de LTV daalde van 63,1% in 2019 naar 50,1% in 2020. De ICR steeg van 2,4% in 2019 naar 2,9% in 2020. Dat komt door een eenmalig effect door de teruggave van VPB over eerdere jaren. Door de grote investerings- en onderhoudsopgave is de verwachting dat met name de Loan to Value (LTV) en ICR in de komende jaren onder druk zullen komen te staan.

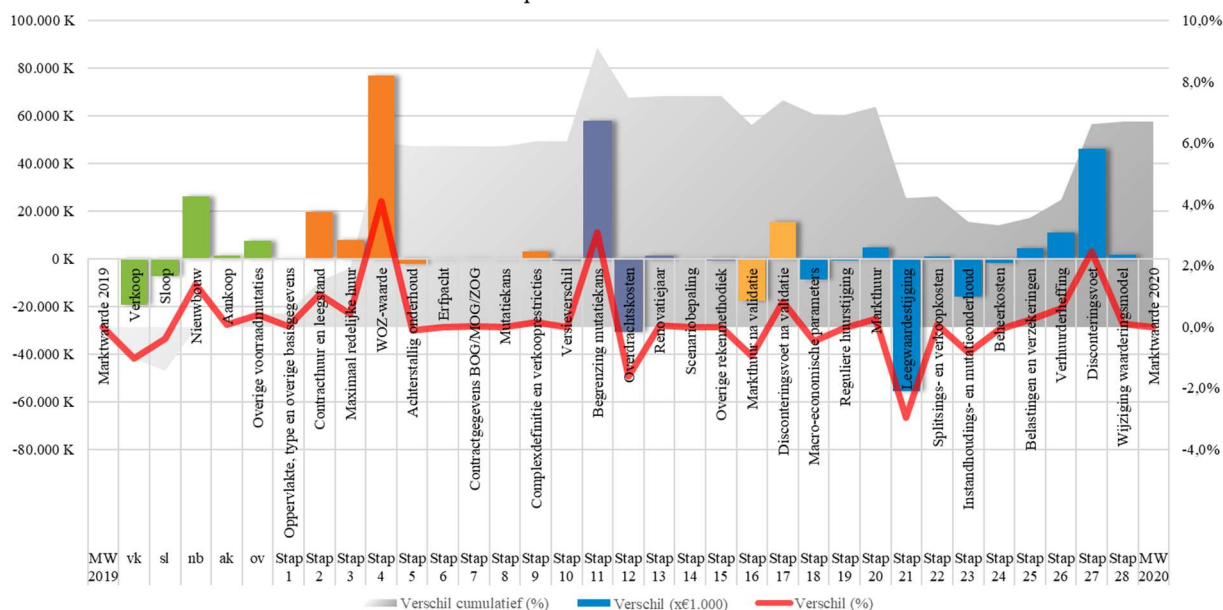
Exploiteren

Het nettoresultaat uit de exploitatie van het vastgoed daalde van € 44,4 miljoen in 2019 naar € 41,0 miljoen in 2020. Deze daling wordt vooral veroorzaakt door hogere onderhoudslasten en een stijging van de verhuurderheffing. De huurinkomsten zijn met ongeveer € 0,45 miljoen negatief beïnvloed door uitstel van de algemene huurverhoging met 3 maanden.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Wooncompagnie heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de marktwaarde van de woningportefeuille is met € 130 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.945 miljoen (2019: € 1.815 miljoen) Dit betreft een waardegroei van 7,2% (2019: 7,6%). Hieronder een grafische weergave van de ontwikkeling:

Verloop Marktwaarde 2019 - 2020



Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De beleidswaarde laat ten opzichte van 2019 een sterke stijging zien van € 681 miljoen naar € 858 miljoen. Belangrijke factoren bij deze stijging zijn onder meer geweest: de verlaging van de disconteringsvoet (conform handboek), de verhoging van de streefhuur en een hogere mutatiegraad.

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

Per 31 december 2020 is in totaal € 1.127 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 1.040 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wooncompagnie. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de

corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheers- lasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Wooncompagnie heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.154 miljoen (2019: € 1.202 miljoen).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 en 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde/Beleidswaarde Waterval (x € 1.000)

| | 2020 | 2019 |
|--|-----------|-----------|
| Marktwaarde | 2.012.340 | 1.882.952 |
| Stap 1 Beschikbaarheid | -27.730 | -190.297 |
| Stap 2a Betaalbaarheid (huur) | -708.158 | -624.379 |
| Stap 2b Betaalbaarheid (verhuurderheffing) | -168.135 | -126.896 |
| Stap 3 Kwaliteit | -265.582 | -270.624 |
| Stap 4 Beheer | -6.320 | 10.347 |
| Beleidswaarde | 858.054 | 681.103 |

Dit impliceert dat circa 73% 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

Verkorte jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2020

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

| Actief | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|------------------|------------------|
| Vaste activa | | |
| Immateriële vaste activa | 1.045 | 1.154 |
| Vastgoedbeleggingen | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 1.981.984 | 1.852.968 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 30.357 | 29.983 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 94.460 | 87.816 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 12.673 | 8.389 |
| | 2.119.474 | 1.979.156 |
| Materiële vaste activa | | |
| Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie | 4.729 | 4.797 |
| | 4.729 | 4.797 |
| Financiële vaste activa | | |
| Latente belastingvorderingen | 5.984 | - |
| Leningen u/g | - | - |
| Agio | 52.458 | 54.464 |
| Overige effecten | 2.684 | 2.936 |
| Overige vorderingen | 923 | 1.241 |
| | 62.049 | 58.641 |
| Subtotaal vaste activa | 2.187.297 | 2.043.748 |
| Vlottende activa | | |
| Voorraden | | |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | 1.512 | 2.792 |
| Overige voorraden | 298 | 292 |
| | 1.810 | 3.084 |
| Vorderingen | | |
| Huurdebiteuren | 518 | 603 |
| Gemeenten | 141 | 14 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | - | 10.762 |
| Overige vorderingen | 861 | 218 |
| Overlopende activa | 502 | 1.552 |
| | 2.022 | 13.149 |
| Liquide middelen | 12.994 | 13.133 |
| Subtotaal vlottende activa | 16.826 | 29.366 |
| Totaal | 2.204.123 | 2.073.114 |

Geconsolideerde balans per 31 december 2020

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

| Passief | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|------------------|------------------|
| Groepsvermogen | 1.580.111 | 1.457.219 |
| Voorzieningen | | |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | 7.912 | 9.881 |
| Voorziening latente belastingverplichtingen | - | 4.610 |
| Overige voorzieningen | 801 | 812 |
| | 8.713 | 15.303 |
| Schulden | | |
| Langlopende schulden | | |
| Schulden/leningen overheid | 2.153 | 2.225 |
| Schulden/leningen kredietinstellingen | 480.295 | 482.347 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV | 77.336 | 73.996 |
| Overige schulden | 38.093 | 31.279 |
| | 597.877 | 589.847 |
| Kortlopende schulden | | |
| Schulden aan leveranciers | 16 | - |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 10.193 | 3.245 |
| Overige schulden | 681 | 615 |
| Overlopende passiva | 6.532 | 6.885 |
| | 17.422 | 10.745 |
| Subtotaal schulden | 615.299 | 600.592 |
| Totaal | 2.204.123 | 2.073.114 |

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2020

(x € 1000)

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Huuropbrengsten | 92.139 | 91.447 |
| Opbrengsten servicecontracten | 1.491 | 1.424 |
| Lasten servicecontracten | -1.315 | -1.351 |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | -5.089 | -4.847 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -27.167 | -24.504 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -19.018 | -17.669 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 41.041 | 44.500 |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | - | - |
| Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling | - | - |
| Toegerekende organisatiekosten | - | - |
| Toegerekende financieringskosten | - | - |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | - | - |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 30.247 | 13.809 |
| Toegerekende organisatiekosten | -124 | -116 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -23.772 | -8.651 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 6.351 | 5.042 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -27.851 | -23.869 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 127.909 | 124.833 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 3.305 | 4.448 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | - | - |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 103.363 | 105.412 |
| Opbrengsten overige activiteiten | 184 | 160 |
| Kosten overige activiteiten | -123 | -93 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 61 | 67 |
| Overige organisatiekosten | -3.154 | -3.263 |
| Leefbaarheid | -889 | -888 |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten | -9.057 | -9.642 |
| Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten | 108 | 110 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 104 | 109 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -12.595 | -13.631 |
| Saldo financiële baten en lasten | -21.440 | -23.054 |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen | 125.333 | 127.816 |
| Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening | -2.440 | -3.340 |
| Resultaat deelnemingen | - | - |
| Totaal van resultaat na belastingen | 122.892 | 124.476 |

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2020

(directe methode x € 1000)

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Operationele activiteiten | | |
| Ontvangsten van huurders | 92.426 | 91.581 |
| Vergoedingen | 1.366 | 1.299 |
| Ontvangsten overige | 2.331 | 1.208 |
| Renteontvangsten | 42 | 53 |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i> | <u>96.165</u> | <u>94.141</u> |
| Betalingen inzake erfpacht | -2 | -2 |
| Betalingen aan werknemers | -9.996 | -9.512 |
| Betalingen aan leveranciers onderhoud | -22.197 | -18.080 |
| Betalingen overige bedrijfsuitgaven | -11.467 | -11.412 |
| Rente-uitgaven | -14.715 | -15.532 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | -111 | -84 |
| Verhuurderheffing | -13.415 | -12.277 |
| Betalingen leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden | -386 | -472 |
| Vennootschapsbelasting | 4.623 | -3.975 |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i> | <u>-67.666</u> | <u>-71.346</u> |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | <u>28.499</u> | <u>22.795</u> |
| Investeringsactiviteiten | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 24.389 | 8.781 |
| Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode | 4.186 | 3.339 |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw | - | - |
| Verkoopontvangsten grond | 124 | 642 |
| (Des)Investeringsontvangsten overige | 404 | 780 |
| <i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i> | <u>29.103</u> | <u>13.542</u> |
| Betalingen investering nieuwbouw | -32.309 | 15.192 |
| Betalingen aankoop woonegelegenheden | -1.232 | - |
| Betalingen investeringen woningverbeteringen | -20.124 | 15.452 |
| Betalingen aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop | -2.746 | -3.972 |
| Betalingen sloop | - | - |
| Betalingen aankoop grond | - | - |
| Betalingen investeringen overig | -1.257 | -767 |
| <i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i> | <u>-57.668</u> | <u>-35.383</u> |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i> | <u>-28.565</u> | <u>-21.841</u> |
| Ontvangsten verbindingen | - | - |
| Ontvangsten overig | 44 | 953 |
| Uitgaven verbindingen | - | - |
| Uitgaven overig | - | -33 |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i> | <u>44</u> | <u>920</u> |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten | <u>-28.521</u> | <u>-20.921</u> |
| Financieringsactiviteiten | | |
| Nieuwe door WSW geborgde leningen | 27.500 | 20.000 |
| Mutatie door WSW geborgde leningen met variabele hoofdsom | 10.700 | -5.500 |
| <i>Tussentelling inkomende kasstromen</i> | <u>16.800</u> | <u>14.500</u> |
| Aflossing door WSW geborgde leningen | -15.905 | -19.026 |
| Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen | -1.012 | -309 |
| Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen | - | -235 |
| <i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i> | <u>-16.917</u> | <u>-19.570</u> |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | <u>-117</u> | <u>-5.070</u> |
| Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar | <u>-139</u> | <u>-3.196</u> |

Kengetallen 2020

Kengetallen op grond van de geconsolideerde jaarrekening

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Gegevens bezit | Aantal | Aantal |
| Bezit in eigendom | | |
| Woonruimte | 13.684 | 13.655 |
| Bedrijfsruimte | 18 | 18 |
| Maatschappelijk vastgoed | 44 | 40 |
| Intramuraal zorgvastgoed | 512 | 529 |
| Parkeergelegenheid | 63 | 70 |
| Totaal aantal verhuureenheden | 14.321 | 14.312 |
| Mutaties in het woningbezit | | |
| Opgeleverde nieuwbouw | 186 | 54 |
| Sloop | -85 | -33 |
| Verkoop | -137 | -51 |
| Aankoop | 6 | 8 |
| Overige mutaties | 59 | -1 |
| Saldo | 29 | -23 |
| Zelfstandige woongelegenheden naar huurklasse | | |
| Goedkoop | 1.506 | 1.532 |
| Betaalbaar | 10.853 | 10.688 |
| Duur tot huurtoeslaggrens | 1.106 | 1.133 |
| Duur boven huurtoeslaggrens | 102 | 112 |
| | 13.567 | 13.465 |
| Kwaliteit kosten onderhoud per VHE | | |
| | x € 1 | x € 1 |
| Niet-planmatig onderhoud | 480 | 308 |
| Planmatig onderhoud | 1.005 | 1.008 |
| Totaal kosten onderhoud | 1.485 | 1.316 |
| Maatschappelijke uitgaven | | |
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Saneringssteun | - | - |
| Verhuurdersheffing | 13.415 | 12.276 |
| Leefbaarheid | 889 | 888 |
| Het verhuren van woningen | | |
| Gerealiseerde huurverhoging | 1,90% | 1,20% |
| Huurachterstand in % van de jaarhuur | 0,56% | 0,66% |
| Huurderving in % van de jaarhuur | 0,63% | 1,45% |

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------------|---------------------|
| Personeelsbezetting einde boekjaar | Aantal, €, % | Aantal, €, % |
| Aantal fte | 128,1 | 129,4 |
| Aantal vhe's per fte | 112 | 111 |
| Opleidingskosten | 104.210 | 145.384 |
| Ziekteverzuimpercentage | 3,33% | 6,21% |
| Financierbaarheid | x €1.000 | x €1.000 |
| Schuldrestant leningen overheid en kredietinstellingen per vhe | 30.025 | 30.052 |
| Waarvan geborgd door het WSW per vhe | 29.736 | 30.085 |
| Gemiddelde rentepercentage | 3,37% | 3,55% |
| Financiële continuïteit | | |
| Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde) ² | 40,6% | 29,3% |
| Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde) ³ | 71,7% | 70,3% |
| Investerings- en financieringsratio ⁴ | -0,20% | -14,26% |
| Rentedekkingsgetal (ICR) ⁵ | 2,9 | 2,4 |
| Loan to value (o.b.v. 90% WOZ-waarde) ⁶ | 18,2% | 19,9% |
| Loan To Value (o.b.v. Beleidswaarde) | 50,1% | 63,1% |
| Loan to value/dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde) | 36% | 23% |
| WOZ-waarde per vhe | 183.605 | 168.090 |
| Beleidswaarde per vhe | 59.916 | 47.590 |
| Marktwaarde per vhe | 140.517 | 131.559 |

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 ondernemingsraad 2020

Het jaar 2020 zal niemand vergeten. Het begon als een normaal jaar waarin enkele instemmings- en adviesaanvragen werden verwacht. We waren gestart met het proefjaar voor 'Het Gesprek'. Dat zou het spannendste onderwerp worden voor de OR. En toen kwam de coronapandemie en werd alles anders. Er kwam een crisisteam en thuiswerken werd een vereiste waar mogelijk. Het nieuwe communicatieplatform Xelion werd versneld ingevoerd in de organisatie, zodat iedereen telefonisch bereikbaar zou zijn. De kantoren moesten opnieuw ingericht worden volgens de 1,5 meter richtlijnen. Hygiëne-maatregelen werden belangrijk en later kwamen daar de verplichte mondkapjes nog bij.

De OR werd goed op de hoogte gehouden over de gang van zaken door het crisisteam. Er moest een aangepaste RI&E (Risico-Inventarisatie en -Evaluatie) komen n.a.v. de coronamaatregelen. Het thuiswerken en de voorzieningen die de werkgever daarvoor beschikbaar moest stellen stonden hoog op de agenda. En daarnaast hebben we onze reguliere agenda evengoed af kunnen werken en starten we 2021 vol goede moed met de hoop op betere tijden.

Communicatie

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

Samenstelling ondernemingsraad

In 2020 heeft er een wijziging plaatsgevonden in de samenstelling van de OR. Christiaan Sal (allround vakman) heeft gebruik gemaakt van de stageplek die is gecreëerd na het vertrek van Daan van der Zwet (medewerker vastgoedinformatie). Chris was de enige kandidaat die zich heeft aangemeld voor de OR verkiezingen in september 2020 en is nu dus officieel OR lid.

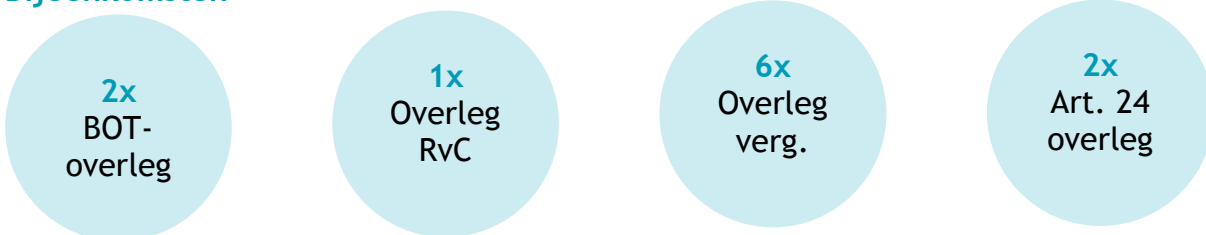
Doordat Miranda Vreeburg zich niet verkiesbaar stelde, was er sprake van twee vrije OR zetels. Dat betekende dat er na de verkiezing nog een beschikbare zetel was. Deze zetel is opnieuw beschikbaar gesteld voor een medewerker van Wooncompagnie om als stagiair te proeven van het OR werk. De OR is blij dat Lucy Loos (medewerker vastgoedinformatie) zich heeft aangemeld voor deze plek. Om de OR weer volledig bezet te krijgen worden er tussentijdse verkiezingen gehouden op 21 januari 2021.

De functies binnen de OR (31-12-2020):

| Naam | Functie | Lid sinds | Verkiezbaar | Aftreden |
|-------------------|----------------|-----------|-------------|-----------|
| Anja Vendel | Voorzitter | mei 2013 | Sept 2022 | Sept 2025 |
| Edo Huisman | Vicevoorzitter | mei 2013 | Sept 2022 | Sept 2025 |
| Edith Abbring | Lid | Sept 2016 | Sept 2020 | Sept 2028 |
| Kees Hoogendoorn | Lid | Sept 2016 | Sept 2020 | Sept 2028 |
| Willem Smorenborg | Lid | Sept 2017 | Sept 2022 | Sept 2025 |
| Christiaan Sal | Lid | Sept 2020 | Sept 2024 | Sept 2032 |
| Medewerker WoCo | Stagiair | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |

De OR wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris, Nolda Vogelezang. Zij is geen lid van de OR. Het maakt dat de OR zich vooral kan focussen op de inhoud en de balans tussen het OR-werk en het reguliere werk beter kan managen.

Bijeenkomsten



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

- 11 juni: Strategische Personeels Planning: onder begeleiding van Johan Berends, Metamorfase
- 3 december: Organisatie-evaluatie

Overleg RvC - Op 20 januari 2020 heeft een informeel overleg plaatsgevonden met de RvC en de gehele OR. Dit wordt standaard één keer in het jaar georganiseerd.

Overlegvergaderingen - Er hebben zes “overlegvergaderingen” tussen de OR en het bestuur plaatsgevonden

Art. 24 Stand van zaken - Er hebben twee “art. 24, stand van zaken” overleggen met een afvaardiging van de RvC plaatsgevonden. Daarin zijn als hoofdonderwerpen de jaarstukken en de begroting besproken.

Adviezen

De OR heeft in 2020 vier adviesaanvragen voorgelegd gekregen en vier keer positief geadviseerd. Het betrof de volgende onderwerpen:

- Afdeling Controlling
- Aanpassing rapportagelijnen van cluster O&C
- Benoeming nieuw RvC lid
- Cluster financiën

Instemmingen

De OR heeft in 2020 vier instemmingsaanvragen in behandeling genomen en drie keer instemming gegeven. Het betrof de volgende onderwerpen:

- Arbo Handboek, deel 4
- Integriteitscode
- Corona RI&E
- In Gesprek (is uitgesteld naar januari 2021)

Overige projecten

Het project Strategische Personeels Proces is uitvoerig besproken met de directie en we hebben daar gezamenlijk een training voor gevolgd. Met behulp van dit proces komt de Strategische Personeelsplanning tot stand. De implementatie van het nieuwe Arbo-handboek werd nauwlettend gevolgd door onze Arbo-commissie. En de vorming van het Koersdocument 2021-2024 is met de OR besproken.

Opleiding

| Naam | Opleiding/cursus |
|----------------|------------------|
| OR/directie/MT | SPP |
| Christiaan Sal | Basiscursus WOR |

Tot slot

De OR sluit 2020 af met de hoop dat er in 2021 betere tijden komen voor de hele wereld. Ook in crisistijd is Wooncompagnie een goede werkgever gebleken en is de OR betrokken geweest bij de beslissingen die in verband daarmee genomen moesten worden. We danken de directeur-bestuurder voor de goede samenwerking en hebben er alle vertrouwen in dat dit in 2021 voortgezet wordt.

De ondernemingsraad van Wooncompagnie

Samenwerkende huurdersorganisaties

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

- Huurdersvereniging De Vijfhoek (zuidelijk werkgebied)
- Huurderskoepel Schagen en omstreken (noordelijk werkgebied)

In de SHO zijn vertegenwoordigd de voorzitter, secretaris en penningmeester van beide organisaties en daarnaast kan het bestuur adviseurs of toehoorders meebrengen.

De SHO is het officiële orgaan waaraan Wooncompagnie instemming en (gekwalificeerd) advies vraagt en ook informatie aan verstrekt conform de samenwerkingsovereenkomst en de overlegwet.

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

2020: een moeilijke een verdrietige start

In de eerste week van januari 2020 heeft de SHO afscheid moeten nemen van bestuurslid Ad Deutekom. De heer Deutekom zette zich tot december 2019 actief in voor de Huurderskoepel Schagen en Omstreken (HUKO) en de SHO. Met name de betaalbaarheid en leefbaarheid lagen hem aan het hart. De heer Deutekom was een verbinder en was ook op vele andere terreinen naast bewonersparticipatie actief.

Daarnaast is er begin van 2020 brand geweest in Schagen, waarbij het gebouw waarin de HUKO zijn kantoor heeft, is afgebrand. Het kantoor is geheel verloren gegaan, wat veel overlast heeft gegeven voor de HUKO en de voortgang van de vereniging.

Onderwerpen van gesprek

Betaalbaarheid - In januari is de overeenkomst betaalbaarheid 2020-2024 behandeld. Hierin profileert Wooncompagnie zich door te stellen dat er alleen een huurverhoging komt als er iets tegenover staat. De redenatie is dat er alleen een huurverhoging komt als dit echt nodig is en stabiliteit wordt geboden als dat mogelijk is. Wooncompagnie stelt dat de verhuurderheffing afgeschaft moet worden om de woonlasten zo laag mogelijk te kunnen houden. De SHO wordt gevraagd om Wooncompagnie hierin te volgen en samen op te trekken. Hierin stemmen wij uiteraard unaniem mee in.

Later in het jaar komt er actie op stoom om de verhuurderheffing af te schaffen en dat lijkt zowaar tot in het parlement door te dringen. Er lijkt dus iets te gaan gebeuren. Toezeggingen zijn er nog niet, maar we zijn gematigd positief.

Jaarlijkse huurverhoging - De jaarlijkse huurverhoging voor 2020 is voorgesteld op 2% met een maximum van €12,50. Tevens is er direct gemeld dat er ook huurbevrozing aangevraagd kan worden. Dit is actief gecommuniceerd door Wooncompagnie. Het traject rondom de adviesaanvraag verliep dit jaar niet naar wens. Er zijn mondeling toezeggingen gedaan die niet zijn doorgevoerd. Dit punt

brak de SHO op, maar door de uitbraak van de coronapandemie en het feit dat Nederland in *lockdown* ging, maakten dat ook wij als SHO in de pauzestand staan. Daarna volgt een voorstel om de huurverhoging uit te stellen tot 1 oktober 2020 om mensen die nu inkomensverlies of- verlaging hebben de mogelijkheid te bieden een coulante oplossing te vinden. De SHO vond dit een sympathiek voorstel.

Huurbeleid - In 2020 is een aantal bijeenkomsten geweest met een afvaardiging van de SHO om met elkaar van gedachten te wisselen over hoe we het huurbeleid in brede zin de komende jaren zouden kunnen vormgeven. Dus niet alleen de jaarlijkse huurverhoging, maar ook de streefhuren en huurverhoging bij woningverbetering zouden onderwerp van gesprek zijn.

Helaas had dit traject minder voortgang dan gewenst, mede door drukke agenda's en de onmogelijkheid om fysiek bij elkaar te komen. Op de valreep van 2020 is een schriftelijke adviesaanvraag binnengekomen over de aanpassing van de streefhuren. Begin 2021 zal dit zijn beslag krijgen.

Algemene huurvoorwaarden - De tekst van de Algemene Huurvoorwaarden bij de Huurovereenkomst wordt aangepast aan de huidige tijd. Vanwege het ingewikkelde karakter heeft de Vijfhoek deze tekst aan een jurist voorgelegd. Wij zijn nog in afwachting van de uitkomst daarvan.

Toewijzingsprocedure - Wooncompagnie stelt voor om daar waar het kan in het werkgebied, de toewijzingsprocedure aan te passen. Bezien wordt of het mogelijk is om wat meer 'treintjes' te creëren door woningen die vrij komen toe te wijzen aan woningzoekenden die ook een woning achterlaten. Uiteindelijk komt er altijd woonruimte vrij voor starters op de woonmarkt, maar door meer huurders door te schuiven, worden meer woningzoekenden geholpen aan een nieuwe woning. Wij steunen dit voorstel en houden een vinger aan de pols.

In West-Friesland is in 2020 gestart met een pilot om een deel van de woning te labelen voor doorstromers en met een module voor spoedzoekers. Ook deze ontwikkeling volgen wij met interesse.

De woningtoewijzing voor Purmerend, Beemster, Waterland en Edam-Volendam zal ook aangepast worden en hoort bij de woonruimteverdeling van de Metropoolregio van Amsterdam (MRA). Dit traject loopt al een tijd en loopt ook nog in 2021 door.

Verkoop - In het voorjaar van 2020 is de SHO akkoord gegaan met de verkoop van het complex Burgermeester Paul Plantsoen in Broek in Waterland. Deze molensteen zijn we ook liever kwijt dan Rijk.

Geschillencommissie - In 2020 is aangekondigd dat de geschillencommissie gaat veranderen en dat de SHO om advies zal worden gevraagd. Dit onderwerp komt in de loop 2021 terug. Gelukkig blijft de geschillencommissie wel bestaan.

Duurzaamheid - Duurzaamheid is gaandeweg het jaar een terugkerend agendapunt geweest. Begin 2020 is er is een aparte themabijeenkomst geweest en wij hopen dat dit volgend jaar beter en uitgebreid gaat worden.

Overleg met de Raad van Commissarissen (RvC)

In 2020 is twee keer een bijeenkomst geweest met een vertegenwoordiging van de RvC. Als SHO kijken wij daar positief en met tevredenheid op terug. Beide vergaderingen waren opbouwend van aard. Er kon goed gesproken worden zonder terughoudendheid van beide zijden. Inmiddels is er ook een nieuwe commissaris benoemd, mevrouw Petra van Dam. De SHO is betrokken geweest bij de selectieprocedure.

Maar ook wij als SHO kijken naar de toekomst en voorzien dat er lastige keuzes aan komen. Daarom hebben we aangegeven in de toekomst nadrukkelijker de positie van de twee commissarissen in de RvC namens de huurders wensen terug te zien, te beginnen bij de werving. De wetgever heeft daar niet voor niets in voorzien en we zullen dan ook alle ruimte benutten om het huurdersbelang optimaal te borgen binnen de RvC.

Prestatieafspraken met gemeenten

Mede door het online vergaderen is het vrijwel gedurende het gehele jaar lastig gebleken om goed te participeren in de overleggen met de diverse gemeenten over de prestatieafspraken. Daar loop je als bestuurder van de huurdersverenigingen tegen beroepsvergaderdertijgers aan en komen er zaken ter tafel die beklonken zijn in tussentijdse overleggen en als voldongen feiten op tafel liggen. Doordat Wooncompagnie in veel gemeenten werkzaam is en wij dus ook in al die gemeenten de huurders vertegenwoordigen, is het aantal overleggen over de prestatieafspraken erg hoog geweest in 2020. Dit is voor huurdersverenigingen niet alleen intensief in de zin van tijdsbesteding, maar ook intensief als het gaat om het opeisen van hun rol. Niet overal gaan de overleggen even soepel en niet overal even opbouwend. Meermalen hebben wij partijen erop moeten wijzen dat wij bij wet een gelijkwaardige gesprekspartner zijn in het tripartite overleg.

Alles overwegend

Helaas moeten we constateren dat 2020 vrijwel een verloren jaar geweest voor de huurdersverenigingen. De coronapandemie gooide heel veel roet in het eten. De verenigingen zakten behoorlijk in en kregen veel last van stilstand en stroperigheid. Heel Vrijwillig Nederland heeft veel moeite het werk uit te voeren. Veel mag en kan niet en de overleggen met anderen gaan vaak niet door. Ook onze verenigingen en de bijeenkomsten van de SHO lopen niet meer. De voortgang wordt stilstand, net zoals we dat in de hele maatschappij zien gebeuren. Het kost ons heel veel moeite om enthousiast te blijven en vrijwilligers te blijven motiveren en te behouden.

Laten we hopen dat het in 2021 in alle opzichten gauw de goede kant op gaat. We kunnen in ieder geval als positief nieuws melden dat het bestuur van de HUKO waarschijnlijk wordt uitgebreid. Arie Anneveldt zal met nog twee nieuwe bestuurders de SHO in 2021 komen versterken.

Henk van Gameren

Voorzitter

Huurderskoepel Schagen en Omstreken

Theo Mulder

Voorzitter

Huurdersvereniging De Vijfhoek

Verlag van de Raad van Commissarissen

Visie en kaders

Toezihthouder, werkgever, adviseur/klankbord

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

Legitimatie

De raad handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Hierin is opgenomen dat de raad werkt met separate commissies: een auditcommissie en een selectie- en remuneratiecommissie. De commissies hebben ook separate reglementen. De commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de raad onverlet.

De raad heeft een *toezichtvisie* opgesteld, waarin hij duidelijk maakt waarom de RvC bestaat, 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 te complex is en te snel verandert om zich in detail te laten vangen.

In een *toezichtkader* heeft de raad uitgewerkt hoe hij deze visie in de praktijk wil brengen. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de raad bij het uitoefenen van zijn taken volgt. Het toezichtkader bestaat uit zowel een extern - als een intern toezichtkader (niet limitatieve opsomming).

Extern toezichtkader

- Woningwet
- Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV)
- Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV)
- Governancecode Woningcorporaties
- Fiscale wet- en regelgeving
- Beleidsregels WSW

Intern toezichtkader

- Statuten
- Governancestructuur Wooncompagnie
- Bestuursreglement
- Profielschets RvC
- Reglement RvC
- Reglement Auditcommissie
- Reglement Selectie- en remuneratiecommissie
- Reglement financieel beleid en beheer
- Fiscaal reglement
- Investeringsstatuut
- Treasurystatuut
- Verbindingenstatuut
- Integriteitscode
- Gedragscode
- Klokkenluidersregeling
- Integriteit reglement

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

Besturingskader

- Koersdocument
- Voorraadstrategie
- Kaderbrief
- Meerjaren begroting
- Jaarplan
- Treasuryjaarplan
- Prestatieafspraken gemeenten

Beheersingskader

- Maandrapportage
- Kasstroomoverzicht
- Risicomanagement
- Huurbeleid
- Jaarrekening en -verslag

In 2020 zijn verschillende documenten van het toezicht- en toetsingskader geactualiseerd:

- Governancestructuur Wooncompagnie
- Toezichtvisie
- Toezicht- en toetsingskader
- Controllerstatuut
- Integriteitscode
- Integriteit reglement
- Functieprofiel RvC-lid
- Bestuursreglement

Over de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat statutair uit ten minste drie en ten hoogste zes personen. Ten minste twee commissarissen worden benoemd op bindende voordracht van de huurdersorganisaties. Elke commissaris is benoemd voor een periode van vier jaar, waarna maximaal één maal herbenoeming mogelijk is. In 2020 bestond de Raad van Commissarissen uit de volgende personen.

Samenstelling per 31 december 2020

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

| | |
|--|---|
| Functie(s) RvC | Vicevoorzitter RvC (op voordracht van huurders) en voorzitter Remuneratiecommissie |
| Beroep | Zelfstandig adviseur, interimmanager, businesscoach |
| Nevenfuncties | <ul style="list-style-type: none">• Lid RvT OPSPOOR Purmerend• Vicevoorzitter Raad van Toezicht OVO Zaanstad• Lid van de Raad van Commissarissen Pre Wonen• Vicevoorzitter van de Raad van Toezicht Tabijn Personeel, organisatieontwikkeling en veranderkunde |
| Profiel binnen RvC | 11,5 |
| PE-punten in 2020 | 7/7 vergaderingen |
| Aanwezigheid RvC | 3/3 vergaderingen |
| Aanwezigheid remuneratiecommissie | |



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

| | |
|------------------------------------|---|
| Functie(s) RvC | Voorzitter RvC en lid Auditcommissie |
| Beroep | Partner SMC (Strategic Management Center) |
| Nevenfuncties | <ul style="list-style-type: none">• Lid RvC en voorzitter Auditcommissie Woonstede Ede• Voorzitter RvC Woonbedrijf Eindhoven• Lid bestuur Raad voor Plaatselijke Geldwerving (RPG)• Penningmeester Stichting Continuïteit SVMM |
| Profiel binnen RvC | Financiën, control en risicomanagement |
| PE-punten in 2020 | 15 |
| Aanwezigheid RvC | 7/7 vergaderingen |
| Aanwezigheid Auditcommissie | 5/5 vergaderingen |



De heer G.J. (Gerard) Kohsiek

| | |
|------------------------------------|--|
| Functie(s) RvC | Lid RvC, voorzitter Auditcommissie |
| Beroep | Directeur/oprichter Wonam |
| Nevenfuncties | <ul style="list-style-type: none">• Lid Raad van Advies Stadmakerfonds• Voorzitter Hockeyclub Rijnvliet Utrecht |
| Profiel binnen RvC | Volkshuisvesting en vastgoed |
| PE-punten in 2020 | 12,5 |
| Aanwezigheid RvC | 7/7 vergaderingen |
| Aanwezigheid auditcommissie | 5/5 vergaderingen |



Mevrouw M.W. (Magdeleen) Sturm

| | |
|--|--|
| Functie(s) RvC | Lid RvC, lid remuneratiecommissie |
| Beroep | Algemeen directeur Lysias Consulting Group |
| Nevenfuncties | <ul style="list-style-type: none">• Voorzitter Raad van Toezicht Omroep Human (vereniging Investeer in Human)• Bestuurslid Stichting Ars Donandi• Voorzitter RvC Stichting Landzijde |
| Profiel binnen RvC | Ondernemerschap en innovatie |
| PE-punten in 2020 | 7 |
| Aanwezigheid RvC | 7/7 vergaderingen |
| Aanwezigheid remuneratiecommissie | 3/3 vergaderingen |



Mevrouw A.L. (Anne) Koning

| | |
|---------------------------|--|
| Functie(s) RvC | Lid RvC (op voordracht van huurders) |
| Beroep | Gedeputeerde provincie Zuid-Holland voor Wonen, Ruimtelijke ordening, Recreatie en Sport |
| Nevenfuncties | - |
| Profiel binnen RvC | Volkshuisvesting en wonen |
| PE-punten in 2020 | 2 (2019: 10,5) |
| Aanwezigheid RvC | 6/7 vergaderingen |



Mevrouw P.M.E. (Petra) van Dam

| | |
|---------------------------|---|
| Functie(s) RvC | Lid RvC |
| Beroep | Bestuurder Stichting Amsta |
| Nevenfuncties | <ul style="list-style-type: none">• Lid RvT Stichting Progresso• Lid RvC Stichting Sinai centrum |
| Profiel binnen RvC | Wonen, zorg en welzijn |
| PE-punten in 2020 | 6 |
| Aanwezigheid RvC | 1/1 vergaderingen vanaf benoeming |



Rooster van aftreden

| Naam en geboortjaar | 1^e benoeming | Herbenoeming of aftreden 1^e termijn | Aftreden 2^e termijn |
|---------------------------------|--------------------------------|---|---------------------------------------|
| Dhr. H. Stellingsma (1956) | 16-12-2013 | 16-12-2017 | 19-01-2020 † |
| Mevr. J.P.A. de Goede (1954) | 16-12-2013 | 16-12-2017 | 16-12-2021 |
| Dhr. J.M. van der Meulen (1959) | 10-02-2017 | 10-02-2021 | 10-02-2025 |
| Dhr. G.J. Kohsiek (1974) | 01-03-2017 | 01-03-2021 | 01-03-2025 |
| Mevr. M.W. Sturm (1971) | 18-11-2017 | 18-11-2021 | 18-11-2025 |
| Mevr. A.L. Koning (1970) | 08-02-2018 | 08-02-2022 | 08-02-2026 |
| Mevr. P.M.E. van Dam (1962) | 16-11-2020 | 16-11-2024 | 16-11-2028 |

Wijzigingen in 2020

In 2020 hebben, mede conform het rooster van aftreden, wijzigingen ten aanzien van de samenstelling van de raad plaatsgevonden.

In verband met langdurige afwezigheid van de heer Stellingsma als voorzitter, heeft mevrouw De Goede de rol van voorzitter tijdelijk vervuld. In verband hiermee is mevrouw De Goede tijdelijk teruggetreden als voorzitter van de remuneratiecommissie tot lid van de remuneratiecommissie. Mevrouw Sturm is toegetreden tot de remuneratiecommissie. Tijdelijks als voorzitter en later als lid.

Nadat op 19-01-2020 met verdriet kennis is genomen van het overlijden van de heer Stellingsma, is in een zelfevaluatie de toekomst van de raad besproken.

De raad heeft met tevredenheid teruggekeken over de wijze waarop de raad heeft gefunctioneerd tijdens de afwezigheid van de heer Stellingsma. In gezamenlijkheid is besloten de voorzittersrol over te dragen. Het zittingstermijn van mevrouw De Goede loopt namelijk op korte termijn af. Met het oog op de continuïteit is de voorkeur van de raad om een voorzitter uit de huidige RvC te benoemen. Unaniem is besloten de heer Van der Meulen per september te benoemen als voorzitter van de RvC. In verband daarmee is de heer Van der Meulen teruggetreden als voorzitter van de auditcommissie tot lid van de auditcommissie. De heer Kohsiek is als gevolg daarvan benoemd tot voorzitter van de auditcommissie. Mevrouw De Goede vervuld vanaf september weer de rol van vicevoorzitter.

In februari is het proces gestart voor de werving en selectie van een zesde lid van de raad. Dat heeft geleid tot de benoeming van mevrouw P.M.E. van Dam per 16-11-2020. De verantwoording van de gevolgde procedure is opgenomen in het verslag van de remuneratiecommissie.

Bezoldiging leden raad van commissarissen in 2020

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 |
|-------------------------|-------------------------|
| €21.800 (exclusief btw) | €14.550 (exclusief btw) |

In 2019 is besloten om de bezoldiging in twee jaar tijd te verhogen tot het niveau dat volgens de beroepsregel VTW passend is bij de omvang van de corporatie en de daarbij horende verantwoordelijkheden. De beroepsregel VTW is het resultaat van een brede maatschappelijke discussie. Daarmee wordt tevens bijgedragen aan het borgen van de kwaliteit bij toekomstige werving van RvC-leden. Gebaseerd op twee redelijk gelijke termijnen en rekening houdend met een redelijke indexering in 2020 bedroeg de verhoging in 2020 voor een lid 9,6% en 15,3% voor de voorzitter.

Integriteit en onafhankelijkheid

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

De RvC neemt niet alleen zijn eigen integriteit in acht, maar houdt ook toezicht op de integriteitsontwikkeling van de corporatie. In 2020 heeft Wooncompagnie 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. Gedurende 2020 heeft het bestuur over een integriteitsschending gerapporteerd aan de RvC. De RvC heeft geconstateerd dat er adequaat is gehandeld.

Zelfevaluatie

In de Governancecode Woningcorporaties is bepaald dat de RvC ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) bespreekt en dat van individuele leden van de RvC. Eens per twee jaar dient dat onder onafhankelijke, externe begeleiding plaats te vinden. Op 7 februari 2020 heeft de zelfevaluatie plaatsgevonden onder onafhankelijke externe begeleiding van Wesselo & Partners. Tijdens de zelfevaluatie is teruggekeken naar het eigen functioneren en het samenspel binnen de RvC alsmede in relatie tot het bestuur.

In zijn algemeenheid heeft de raad geconcludeerd dat zowel de organisatie als de RvC naar tevredenheid hebben gefunctioneerd. Er is geconstateerd dat de organisatie helder is in haar doelstellingen en deze voor een belangrijk deel ook weet te realiseren. Er is een open en plezierige sfeer waar iedereen zich gewaardeerd weet en zich op zijn plaats voelt. Zeker gezien de omstandigheden van het al lange tijd niet aanwezig zijn van de heer Stellingma als voorzitter is er op geen enkel moment sprake geweest van het op enigerlei wijze disfunctioneren van de raad of

organisatie. Zowel de Raad als de bestuurder zijn zeer positief over de wijze waarop mevrouw De Goede de afgelopen periode het interim voorzitterschap heeft ingevuld.

Naast deze positieve constatering is er ook een aantal zaken benoemd die verder ontwikkeld kunnen worden. Onder andere het minimaliseren van het risico van 'groupthinking'. Ook is als ontwikkelpunt benoemd om nog meer de ontwikkelingen van buiten naar binnen te brengen om belangrijke ontwikkelingen al in een eerder stadium met de bestuurder bespreekbaar te maken. Voor deze ontwikkelbehoefte heeft de RvC in het bijzonder aandacht en daar zal in de volgende zelfevaluatie op teruggekeken worden.

Overleg en ontmoetingen RvC

In 2020 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. Aanvullend op de formele vergaderingen is een extra vergadering ingelast over het uitstellen van de jaarlijkse huurverhoging in verband met de ontwikkelingen rondom de coronapandemie. Alle onderwerpen die in 2020 aan de orde zijn gekomen worden hieronder in beeld gebracht gevolgd door een overzicht van de besluiten.

- Verslagen en actielijsten
- Maandrapportages
- Opleidingsbehoefte
- Toezichtvisie 2020
- Realisatie toezichtvisie 2019
- Projectenoverzicht
- (Des)Investeringsvoorstellen
- Klachten 2019
- Huuraanpassing 2020
- Terugblik koers '17-'20
- Voortgang aanbevelingen visitatie 2018
- Beoordeling bestuur en prestatieafspraken
- Gemeentelijk jaarplan
- Kaderbrief 2021
- Werkplezieronderzoek
- Controllersstatuut
- Terugkoppeling overleg SHO en OR
- Profielschets lid RvC
- Inkoopbeleid
- Integriteit reglement
- Uitvoering fiscaal reglement
- Prestatieafspraken
- Verantwoording Malware infectie
- Scenario's beleidswaarde i.v.m. coronapandemie
- Voortgang begroting
- Bestuursreglement
- Bezoldiging RvC en bestuur
- Toezicht PE-punten
- Jaarverslag RvC
- Functioneren RvC-reglement
- Zelfevaluatie
- Evaluatie functioneren accountant
- Jaarstukken 2019
- Decharge bestuur 2019
- Afwijkingen bestuursreglement
- Controleplan BDO
- Toezicht- en toetsingskader
- Integriteitscode en klokkeluidersregeling
- Herbenoeming externe accountant
- Reactie ministerie bezwaarschrift verhuurderheffing
- Risicomanagement
- Jaarplan en (meerjaren)begroting 2021
- Managementletter BDO
- Besturingsgids 2021
- Impactanalyse COVID-19
- Benoemingen RvC
- Analyse onderhoud

| Datum | Onderwerp | Besluit |
|----------|---|--|
| 20.01.20 | <ul style="list-style-type: none"> • Investeringsvoorstel Brugstraat Middenmeer • Realisatie toezichtvisie 2019 • Toezichtvisie 2020 • Opleidingsbehoefte leden RvC en Bestuur | Goedgekeurd Vastgesteld Vastgesteld Vastgesteld |
| 10.03.20 | <ul style="list-style-type: none"> • Bestuursreglement • Investeringsvoorstel Voorbuurt Purmerend • Governancestructuur Wooncompagnie • Beoordeling en prestatieafspraken bestuur • Bezoldiging RvC en bestuur • Vertegenwoordiging RvC tijdens overleggen SHO en OR | Goedgekeurd Goedgekeurd Vastgesteld Vastgesteld Vastgesteld Vastgesteld |
| 27.03.20 | <ul style="list-style-type: none"> • Voorstel uitstel jaarlijkse huurverhoging i.v.m. coronapandemie | Goedgekeurd |
| 20.04.20 | <ul style="list-style-type: none"> • Jaarverslag (volkshuisvestelijk verslag) en jaarrekening 2019 • Decharge bestuur 2019 • Afwijkingen bestuursreglement 2019 • Profielschets lid RvC • Herbenoeming externe accountant | Vastgesteld Vastgesteld Goedgekeurd Vastgesteld Vastgesteld |
| 22.06.20 | <ul style="list-style-type: none"> • Gemeentelijke jaarplan 2020 • Controleplan BDO (honorarium externe accountant) | Goedgekeurd Goedgekeurd |
| 7.09.20 | <ul style="list-style-type: none"> • Benoeming voorzitter • Investeringsvoorstel Winkelmadepark fase 2a Winkel • Investeringsvoorstel De Keyser Middenmeer • Voorbereiding voorstel complexgewijze verkoop deelportefeuille • Voorbereiding investeringsvoorstel aankoop Poelmanflat • Controllerstatuut • Controleplan BDO • Toezicht- en toetsingskader | Goedgekeurd Goedgekeurd Goedgekeurd Goedgekeurd Goedgekeurd Vastgesteld Vastgesteld Vastgesteld |
| 16.11.20 | <ul style="list-style-type: none"> • Benoeming RvC-lid P. van Dam • Voorgenomen herbenoemingen J.M. van der Meulen en G. Kohsiek • Jaarplan en MJB 2020 • Investeringsvoorstel Bernhardlaan Monnickendam • Prestatieafspraken Purmerend, Alkmaar en Schagen | Goedgekeurd Goedgekeurd Goedgekeurd Goedgekeurd Goedgekeurd |

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

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

Klantprocessen en IT

Wooncompagnie heeft de RvC meegenomen in de ontwikkelingen in de ervaringen van de huurders. In 2017 scoorde Wooncompagnie op klanttevredenheid net iets onder het landelijk gemiddelde, in 2018 gelijk aan het landelijk gemiddelde en in 2019 net iets boven het landelijk gemiddelde. De raad concludeert dat het een positieve ontwikkeling is dat de resultaten hoger zijn geworden en vindt het verstandig dat het vasthouden van deze ontwikkeling en het doorontwikkelen van processen focus krijgen.

Verder is door Wooncompagnie een beeld geschetst van de gerealiseerde IT-oplossingen op het gebied van klantprocessen en de ervaringen daarmee.

De raad heeft Wooncompagnie voor volgend jaar uitgedaagd om inzichtelijk te maken hoe data als waardevolle informatie wordt toegepast.

Personeel en organisatie

Tijdens deze themabespreking is de raad op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen rondom 'Hét gesprek' dat ter vervanging van het traditionele beoordelingssysteem is geïntroduceerd. 'Hét gesprek' is bedoeld om te streven naar een optimale 'fit' tussen de wensen en behoeften van medewerkers en de organisatie. Eén van de veranderingen die daarmee gepaard gaat, is dat belonen is losgekoppeld van het functioneren van medewerkers en in plaats daarvan standaard salarisgroei wordt toegepast. Daarmee wordt getracht eventuele belemmeringen voor een open en vrij gesprek weg te nemen. Het eerste jaar dient als een proefjaar, waarbij voor het einde van het jaar een evaluatie plaatsvindt om te bepalen hoe verder wordt gegaan. De raad heeft als advies meegegeven om ervaringen op te halen van andere organisaties die een vergelijkbare verandering hebben doorgevoerd en er is afgesproken dat de evaluatie ook met de raad wordt besproken.

Belanghoudersparticipatie

Er is een open gesprek gevoerd over twee hoofdvragen:

1. Hoe zorgen we dat bestuur en management kritische feedback krijgen van 'maatschappelijke sparringspartners'?
2. Hoe zorgen we dat we heel goed weten wat er speelt bij bewoners en in buurten en wijken?

Met steeds als hulpvraag: en wie zou Wooncompagnie daarbij kunnen helpen?

De raad heeft daarbij kritische vragen gesteld over welk doel Wooncompagnie met participatie voor ogen heeft en heeft verschillende adviezen meegegeven om daadwerkelijke volgende stappen te zetten op het gebied van participatie.

Strategie

De raad is meegenomen in de hoofdlijn van de koers die Wooncompagnie voor 2021-2024 voor ogen heeft. De raad is over het algemeen zeer te spreken over de uitwerking van de koers tot dusver. Aandachtspunten die met name door de RvC naar voren zijn gebracht, hebben betrekking op het opzoeken van samenwerking met partners om de koers te vormen én te bewerkstelligen en op de inbedding van

de koers in de organisatie. Ook geeft de raad als advies mee om de tijd te nemen om het proces zorgvuldig te doorlopen nu er veelal op afstand gewerkt moet worden in verband met de coronapandemie.

Projecten

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

Financiën

Op verzoek van de raad is door Wooncompagnie een thema financiën voorbereid waarin de raad is meegenomen in het financiële sturingsmodel van Wooncompagnie en de bestendigheid daarvan in relatie tot de ontwikkelingen die op Wooncompagnie afkomen. Het financiële sturingsmodel wordt in het kader van de koersherziening verder uitgewerkt en wordt ook voorgelegd aan extern adviseur die rechtstreeks zal rapporteren aan de RvC.

Naast de themabesprekingen wordt afgelopen jaar gekenmerkt door een aantal belangrijke onderwerpen. In 2020 werd door Wooncompagnie gewerkt aan de koersherziening, ging de vernieuwde Governancecode van kracht en was de coronapandemie van grote impact.

Koersherziening

De raad is gedurende het jaar meegenomen in het proces om tot een nieuwe koers te komen. Onderdeel daarvan waren een terugblik op de voorgaande koers, meedenken over toekomstscenario's en klankborden over denkrichtingen voor de nieuwe koers. De raad heeft het belang benadrukt van een koersdocument dat een aantal principiële keuzes bevat, waarbij bandbreedtes voldoende flexibiliteit bieden om te koers te realiseren. De aanpak van de koersherziening is als gevolg van de coronapandemie onder druk komen te staan. In verband met de waarde die wij als RvC hechten aan de samenwerkingen met partners om de koers te vormen en te bewerkstelligen en het inbedden van de koers in de organisatie, heeft de raad ruimte gegeven om de tijd te nemen om dat proces zorgvuldig te doorlopen.

Governancecode

De nieuwe Governancecode 2020 betreft een lichte herziening van de in 2015 ingrijpend vernieuwde Governancecode. Wooncompagnie heeft de nieuwe Governancecode 2020 verwerkt in haar eigen governancestructuur, waarin zij zich verantwoordt over de toepassing van de Governancecode. Aan de hand daarvan zijn de belangrijkste wijzigingen in de raad behandeld.

Nieuw zijn onder andere de bepalingen dat de principes en bepalingen van de code doorwerken in de hele corporatie en dat medewerkers ook handelen volgens de waarden van de Governancecode Woningcorporaties. Voor een goede borging daarvan spreekt de RvC jaarlijks met de ondernemingsraad. Ook nieuw is de bepaling dat de corporatie eerlijk, oprecht en transparant onderneemt en geen

belangenverstrengeling duldt. In het inkoopbeleid hebben het bestuur en de RvC een gezamenlijke visie op opdrachtgeverschap vastgelegd. Het inkoopbeleid zal naar aanleiding van de gewijzigde koers in 2021 herzien worden. Een ander voorbeeld van een nieuwe bepaling is dat de corporatie zorgt voor een adequate, zorgvuldige en respectvolle afhandeling van klachten van belanghebbenden. Wooncompagnie beschikt over een regionale klachtencommissie en draagt zorg dat deze commissie goed en onafhankelijk functioneert.

Coronapandemie

De impact van de coronapandemie op het afgelopen jaar is groot. In een impactanalyse heeft Wooncompagnie (op hoofdlijnen) een schatting gemaakt van de gevolgen van de coronapandemie op de activiteiten van Wooncompagnie, welke is besproken met de raad. Er is vastgesteld dat de korte termijn gevolgen beperkt zijn en er wordt verwacht dat ook de gevolgen op lange termijn voor corporatie van Wooncompagnies omvang beperkt zullen zijn. Op verzoek van de raad is de impact op de beleidswaarde in verschillende scenario's doorgerekend. De uitkomsten van deze scenario's hebben de raad in zekere zin gerustgesteld.

De raad heeft veel waardering voor de wijze waarop Wooncompagnie op de moeilijke omstandigheden heeft geanticipeerd en het mogelijk heeft gemaakt om het merendeel van de werkzaamheden op een verantwoorde wijze voort te zetten. Ook staat de raad achter de (maatwerk)maatregelen die Wooncompagnie heeft getroffen in verband met de (financiële) impact op huurders, waaronder het uitstellen van de jaarlijkse huurverhoging tot 1 oktober.

Overleg met huurdersorganisaties

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

Overleg met de ondernemingsraad

De RvC is afgelopen jaar twee keer (digitaal) aangeschoven bij het algemene gang van zaken overleg tussen de ondernemingsraad en het bestuur (art. 24 van de Wet op ondernemingsraden). Daarnaast heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de voltallige RvC en de ondernemingsraad. Beide ontmoetingen waren voor de leden van de RvC 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.

Evaluatie accountant

Eenmaal in de vier jaar wordt gezamenlijk met het bestuur een grondige beoordeling gemaakt van het functioneren van de externe accountant. Afgelopen jaar is deze grondige beoordeling uitgevoerd. Daarvoor is aan de hand van een gedetailleerd evaluatieformulier het functioneren van de externe accountant afzonderlijk door betrokkenen van Wooncompagnie en de leden van de auditcommissie beoordeeld. Zowel het bestuur als de auditcommissie zijn tevreden over de samenwerking met

BDO. BDO wordt met name gewaardeerd om haar flexibele werkwijze. Op basis daarvan is de raad door het bestuur en de auditcommissie geadviseerd om de samenwerking met BDO te continueren.

Auditcommissie

| | |
|-------------------------------|--|
| Leden | De heer J.M. van der Meulen (voorzitter tot 7 september) De heer G.J. Kohsiek (voorzitter vanaf 7 september) |
| Vaste gesprekspartners | <ul style="list-style-type: none"> • Bestuurder • Bestuurssecretaris • Controllers* • Regisseur Reporting • |
| Gasten | <ul style="list-style-type: none"> • Externe accountant* |
| Aantal vergaderingen | 5 |

* Tevens buiten aanwezigheid van het bestuur

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

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Verslagen en actielijsten • Derivatens • Fiscale onderhoudsvoorziening • Eigen functioneren • Jaarverslag AC • Jaarstukken • Limieten tekenbevoegdheid bestuur • Investeringsvoorstellen • Nevenstructuur • Interne beheersing • Controllerstatuut • Voortgang begroting • Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties • Activiteiten controlling 2021 • Opgave-middelen • Malware infectie | <ul style="list-style-type: none"> • Afwijking bestuursreglement • Functioneren extern accountant • Soft controls • Impactanalyse COVID-19 • Kaderbrief • Voorgenomen werkzaamheden • Benchmark NPS • Scenario's beleidswaarde • Controleplan BDO • Borgbaarheid en borgingsplafond • dVi • Risicomanagement • Managementletter BDO • Fiscaal reglement • Jaarplan en (meerjaren)begroting • Treasuryjaarplan • Aedes Benchmark • Risicobeoordeling WSW |
|---|---|

Derivatens

In 2018 is de derivaten portefeuille afgebouwd. Daarbij is gekozen om één derivatenstructuur te handhaven, omdat voor deze structuur niet het risico van een tussentijdse afrekening aanwezig is. Hiervoor dient echter vanaf juli 2022 een liquiditeitsbuffer aangehouden te worden. De auditcommissie vindt het van uiterst belang dat er tijdig wordt onderzocht of er alternatieven mogelijk zijn om deze vereiste liquiditeitsbuffer te voorkomen en ziet er op toe dat Wooncompagnie een onderzoek laat uitvoeren door extern adviseur.

Fiscale onderhoudsvoorziening

De auditcommissie is periodiek geïnformeerd over de ontwikkelingen met betrekking tot het vervallen van de fiscale onderhoudsvoorziening. De auditcommissie heeft Wooncompagnie de ruimte gegeven om een vaststellingsovereenkomst met de fiscus af te sluiten. De vaststellingsovereenkomst biedt de mogelijkheid om over de jaren 2016 tot en met 2019 voor de vennootschapsbelasting weer een fiscale onderhoudsvoorziening te vormen. Dat brengt het risico met zich mee dat het bedrag dat als gevolg hiervan wordt ontvangen, afhankelijk van het definitieve besluit van de fiscus terugbetaald moet worden. Desondanks wordt het aangaan van de vaststellingsovereenkomst een financieel verstandige keuze geacht.

Onderhoud

De auditcommissie is op de hoogte gebracht dat het onderscheid tussen onderhoud en investeringen in bestaand bezit diffuser is geworden door nieuwe definities die vanaf 2020 gelden. Gedurende het jaar kan dat verschuivingen tussen onderhoud en investeringen tot gevolg hebben. In verband hiermee is het mandaat van het bestuur daarop aangepast met als voorwaarde dat grote wijzigingen tussen onderhoud en investeringen worden gerapporteerd aan de RvC.

Ten aanzien van het onderhoud heeft de auditcommissie afgelopen jaar haar zorgen geuit. Er is namelijk sprake van een overschrijding voor dagelijks onderhoud die met name wordt veroorzaakt door hogere mutatiekosten. De zorg wordt door Wooncompagnie gedeeld en er worden als onderdeel van die nieuwe financiële strategie hierin keuzes gemaakt worden.

Jaarstukken

De jaarstukken, waaronder de jaarrekening, het jaarverslag en het accountantsverslag, zijn tijdens de vergadering uitgebreid besproken in aanwezigheid van BDO. Daaruit is op basis van de kengetallen een gezonde financiële positie gebleken. Het beeld komt overeen met de rapportages die in de loop van het jaar zijn getoond.

Begroting

Het jaarplan 2021 en de meerjarenbegroting zijn behandeld tijdens de vergadering en de auditcommissie heeft de RvC daarover positief geadviseerd. De begroting is in een onzekere periode tot stand gekomen. Om te voorkomen dat de financiële ratio's zich buiten de normen ontwikkelen, was Wooncompagnie genoodzaakt een aantal afwegingen te maken voor de bergroting. Met name het dagelijks onderhoud en de vervanging van gevels en daken hebben een belangrijke rol gespeeld in deze afwegingen. Beiden zijn op basis van verantwoorde keuzes gebudgetteerd tot een acceptabel niveau om de financiële gezondheid te borgen. De auditcommissie heeft Wooncompagnie kritisch bevraagd om vast te stellen dat er een reële inschatting is gemaakt van de risico's die deze afwegingen met zich meebrengen. Ook heeft de auditcommissie Wooncompagnie gewezen op het belang om zicht te krijgen op de opgave ten aanzien van de vervanging van gevels en daken.

Remuneratiecommissie

| | |
|-----------------------------|---|
| Leden | Mevrouw J.P.A. de Goede (voorzitter vanaf 7 september) Mevrouw M.W. Sturm (voorzitter tot 7 september) |
| Aantal vergaderingen | 3 |

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

Het eerste remuneratiegesprek in 2020 richtte zich op de beoordeling van de bestuurder en de behaalde resultaten in 2019. De gemaakte afspraken en prestatie-indicatoren worden jaarlijks in dialoog geëvalueerd, waarna de RvC uiteindelijk het functioneren van de bestuurder in de afgelopen periode beoordeelt. Zowel de bestuurder als de remuneratiecommissie (met input van de hele RvC) bereiden zich hierop voor. Terugkijkend op het afgelopen jaar constateert de raad dat de organisatie helder is in zijn doelstellingen en deze voor een belangrijk deel ook weet te realiseren. De RvC is het erover eens dat de bestuurder prima functioneert en dat daarmee de rol van de RvC veel meer gericht is op discussie over strategische onderwerpen in plaats van over allerlei operationele zaken. In dit gesprek zijn tevens de prestatieafspraken 2020 beschouwd waarna ze in de RvC vergadering van 10 maart zijn vastgesteld.

Daarnaast vonden er twee functioneringsgesprekken plaats, waarbij zowel de RvC als de bestuurder punten inbrachten. Onderwerpen waren onder andere de voortgang van de organisatiedoelen en prestatieafspraken, de organisatie, cultuurbeïnvloeding in relatie tot de maatschappelijke ontwikkelingen de gewenste invulling van leiderschap, mogelijke vernieuwing van participatie, wensen en behoefte op het gebied van persoonlijke ontwikkeling.

In verband met de invloed van de coronapandemie en de impact op Wooncompagnie is er tussendoor wat vaker contact gezocht door de voorzitter van de remuneratiecommissie.

Werving nieuwe commissaris

De remuneratiecommissie heeft zich in het verslagjaar specifiek bezig gehouden met de werving van een nieuwe commissaris. Deze werving vond plaats conform de huidige wetgeving en is begeleid door Wesselo & Partners. Kort na het kennisnemen van het overlijden van de heer Stellingsma is de werving opgestart. Tijdens de zelfevaluatie onder begeleiding van Wesselo & Partners is een basis gelegd voor het gewenste profiel voor de werving. Gezien de samenstelling van het team, actuele ontwikkelingen en toekomstverwachtingen waren belangrijke kenmerken: een

bestuurder, bij voorkeur uit de sector wonen, zorg en welzijn. En goed bekend met de Noord-Hollandse situatie. Na het vaststellen van het profiel is in overleg met de gehele RvC en de directeur-bestuurder het wervingsproces besproken. De RvC heeft zowel de huurdersorganisatie als de ondernemingsraad geïnformeerd over de wervingsprocedure en de profielschets. De vacature is gepubliceerd op de website van Wooncompagnie en in (landelijke) media.

Conform het wervingsproces is een selectiecommissie gevormd bestaande uit de leden van de remuneratiecommissie, de directeur-bestuurder, de vicevoorzitter van de ondernemingsraad en de voorzitter van de huurdersorganisatie. In de zomer hebben de selectiegesprekken plaatsgevonden en heeft de selectiecommissie één kandidaat geselecteerd waar vervolgens de gehele raad een gesprek mee heeft gevoerd. Zowel de huurdersorganisatie als de ondernemingsraad hebben positief geadviseerd ten aanzien van de voorgenomen benoeming, waarna het traject van de geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets is opgestart.

Na de positieve zienswijze van de minister op de benoeming van de commissaris is mevrouw Van Dam in de RvC-vergadering op 16 november benoemd als commissaris van Wooncompagnie.

Herbenoemingen

Conform het rooster van aftreden verloopt voor twee commissarissen begin 2020 hun eerste termijn. Daarop anticiperend heeft de remuneratiecommissie een voorgenomen besluit tot herbenoeming van de heer Van der Meulen en de heer Kohsiek voorbereid dat in de RvC is geformaliseerd. Ook hier is de onderbouwing gekoppeld aan de opgaven die de komende jaren verwacht worden. Vervolgens is met ondersteuning van de bestuurssecretaris het proces ten aanzien van de geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets opgestart, zodat de herbenoemingen naar tijdig geformaliseerd kunnen worden. Inmiddels is voor de herbenoeming van beide commissarissen een positieve zienswijze van de minister ontvangen.

Professionalisering

Om de invulling nog meer te koppelen aan de opgaven van Wooncompagnie is in 2019 gestart met een maatwerk Comeniusleergang. De bestuurder, het MT en de RvC nemen gezamenlijk deel. In verband met de coronapandemie was het niet mogelijk om fysiek bijeen te komen en is de leergang vertaald naar een digitale bijeenkomst. Als gevolg hiervan konden minder PE-punten toegekend worden dan oorspronkelijk beoogd. Desondanks hebben alle commissarissen kunnen voldoen aan de PE-plicht, al dan niet op basis van een overtollige punten uit voorgaand kalenderjaar.

Het bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen, de strategie, de financiering, het beleid, de resultaten van Wooncompagnie, de beheersing van de risico's en de naleving van wet- en regelgeving. De directeur-bestuurder richt zich bij de vervulling van zijn taak op het belang van de corporatie. Dat gebeurt vanuit de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling van de corporatie, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van betrokkenen bij de corporatie. De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Daartoe verschaft de bestuurder de raad de benodigde informatie en bespreken de wijze waarop de interne controle en beheersing is ingericht. In het

bestuursreglement van 10 maart 2020 is vastgelegd wanneer sprake is van een tegenstrijdig belang. In 2020 bekleedde de directeur-bestuurder geen nevenfuncties die strijdig waren met de statuten of het bestuursreglement. En er was geen sprake van tegenstrijdige belangen.

Afgelopen jaar hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in het bestuur van Wooncompagnie. De directeur-bestuurder, de heer Van Schaik, is op 15 december 2014 benoemd tot bestuurder. In verband met een benoeming voor onbepaalde tijd voor inwerkingtreding van de herziene Woningwet, is geen herbenoemingsaanvraag vereist waarbij een geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets (fit & proper toets) wordt ondergaan. Desondanks heeft de remuneratiecommissie op verzoek van de heer Van Schaik de beoordeling na 4 jaar in 2019 als een herbenoeming ingestoken.

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

Nevenfuncties Lid Raad van Toezicht Martinuscollege

PE-punten in 2020 18 (2019: 58,5)



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 | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Beloning | € 156.168 | € 151.152 |
| Beloningen op termijn | € 23.825 | € 22.178 |
| Totaal | € 179.993 | € 173.330 |

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

Het managementteam

Het bestuur wordt gesteund door de managers en regisseurs van de bedrijfsonderdelen en vormt samen met hen het managementteam. De functie van manager of regisseur zoals van toepassing bij Wooncompagnie wordt binnen de WNT niet als topfunctionaris beschouwd. In 2020 bekleedden de managers geen nevenfuncties die strijdig waren met hun functie bij Wooncompagnie.

Nevenfuncties 2020

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

Organisatiecultuur

De bestuurder van Wooncompagnie heeft met zijn MT bewust gekozen voor een zogenaamde 'ronde organisatie'. Met dit model wenst Wooncompagnie een organisatie te zijn die van buiten naar binnen werkt en die zich constant verbetert. Contact met de buitenwereld, huurders, gemeenten en andere stakeholders staan daarbij centraal. In grote lijnen is de gewenste cultuur helder voor iedereen bij Wooncompagnie. De bestuurder en het MT sturen op bewustwording van het gewenste gedrag en het beoogde effect. Direct contact, snel schakelen, betere klantbeleving e.d. krijgen volop aandacht. De bestuurder en het MT participeren o.a. in klantgesprekken en speciale acties.

In de gesprekken met de bestuurder staan de gewenste impact en het tempo op de agenda. Daarbij wordt tevens onderzocht of bijvoorbeeld via de kaderbrief concretere afspraken met teams op dit gebied gemaakt kunnen worden. Ook de invoering van Hét gesprek is een instrument dat Wooncompagnie inzet om de gewenste organisatiecultuur te realiseren.

Samenwerking gemeenten

| Gemeente | Looptijd prestatieafspraken |
|----------------|-----------------------------|
| Hollands Kroon | 2017-2021 |
| Schagen | 2016-2020 (+ 2021) |
| Purmerend | 2021-2024 |
| Waterland | 2017-2020 |
| Edam/Volendam | 2017-2021 |
| Medemblik | 2021-2024 |
| Alkmaar | 2021-2024 |
| Beemster | 2018-2021 |

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

Bod aan gemeenten

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

We nodigen de gemeenten, en ook huurdersorganisaties en andere belanghouders, nadrukkelijk uit tot een gezamenlijke uitwerking en aanpak. Zo vragen we de gemeenten expliciet met ons in gesprek te gaan over de ontwikkelingen waar we mee te maken hebben. En vragen we de gemeenten tegen de achtergrond van deze ontwikkelingen te reageren op onze voornemens. Dat heeft verschillende reacties opgeroepen. In sommige gemeenten hebben we dit voortvarend met elkaar kunnen oppakken. Helaas hebben wij in andere gemeenten samen met onze huurdersorganisatie erg moeten 'trekken' om te komen tot een jaarschijf van het komende jaar. Ook het komen tot wederkerige afspraken was daarbij niet altijd even succesvol. Met de meeste gemeenten is het gelukt om tot jaarschijven voor 2021 te komen.

Monitoren van jaarschijf

De voortgang van de jaarschijven van 2020 is afgelopen jaar consistent tijdens het voorbereidend ambtelijk overleg en het bestuurlijk overleg besproken. In sommige gemeenten is naast de Wethouder Wonen ook de Wethouder Sociaal Domein gesprekspartner. Dat is wat ons betreft absoluut van toegevoegde waarde gezien het belang om wonen en zorg niet als aparte onderdelen te beschouwen, maar juist in samenhang.

Nieuwe prestatieafspraken

In 2020 zijn met de gemeente Purmerend, de collega corporaties en de huurdersorganisaties nieuwe afspraken gemaakt voor de periode 2021 - 2024. Zorg- en welzijnspartijen zijn daarbij intensief betrokken bij de totstandkoming van het onderdeel Wonen en Zorg.

Ook voor de gemeente Medemblik en de gemeente Alkmaar zijn samen met de huurdersverenigingen en de collega-corporaties nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2021-2024.

De prestatieafspraken in Schagen liepen eind 2020 af, maar zijn in goed overleg met een jaar verlengd. De gemeente actualiseert voor de zomer van 2021 de omgevingsvisie (waar de woonvisie een onderdeel van is) zodat de nieuwe prestatieafspraken gebaseerd kunnen worden op de geactualiseerde woonvisie.

Ook liepen de prestatieafspraken met gemeente Waterland af. Eind 2020 hadden er nieuwe afspraken moeten liggen maar dit traject is iets vertraagd. Hiervan is melding gemaakt bij het ministerie BZK. De verwachting is dat de gemeente de woonvisie in het voorjaar van 2021 heeft vastgesteld en de prestatieafspraken voor 1 juli 2021 zijn opgesteld en ondertekend.

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 2020 door Wooncompagnie uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan. De directeur-bestuurder heeft het bestuursverslag en de jaarrekening opgesteld. De jaarrekening omvat de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening.

Hoorn, 19 april 2021

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

Verklaring Raad van Commissarissen

Het bestuur heeft het bestuursverslag - met uitzondering van het verslag van de Raad van Commissarissen - over het boekjaar 2020 opgesteld. De raad heeft het verslag van de Raad van Commissarissen en het bestuursverslag vastgesteld, en daarnaast ook de jaarrekening over 2020. 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, 19 april 2021

Raad van Commissarissen van Wooncompagnie

De heer J.M. van der Meulen (voorzitter)

Mevrouw J.P.A. de Goede

De heer G.J. Kohsiek

Mevrouw M.W. Sturm

Mevrouw A.L. Koning

Mevrouw P.M. van Dam

Verklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wooncompagnie

Ons oordeel

De samengevatte jaarrekening 2020 (hierna: ‘de samengevatte jaarrekening’) van Stichting Wooncompagnie te Hoorn is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2020 van Stichting Wooncompagnie.

Naar ons oordeel is de bijgesloten samengevatte jaarrekening in alle van materieel zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2020 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 47 tot en met 50 opgenomen samengevatte financiële overzichten bestaan uit:

1. de samengevatte balans per 31 december 2020
2. de samengevatte winst- en verliesrekening over 2020; en
3. het samengevatte kasstroomoverzicht 2020

Samengevatte jaarrekening

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

De gecontroleerde jaarrekening en onze controleverklaring daarbij

Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij de gecontroleerde jaarrekening 2020 van Stichting Wooncompagnie in onze controleverklaring van 19 april 2021.

Die controleverklaring bevat tevens passages omtrent de volgende onderwerpen:

- Materialiteit
- Reikwijdte van de groepscontrole
- Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle
- 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.

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 en 6 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, 19 april 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

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



woonCompagnie

