



# Jaarverslag 2021

Een nieuwe Koers

woonCompagnie

## Inhoud

Het jaar volgens het bestuur .....	3
Wooncompagnie in het kort .....	6
Prestaties in 2021 .....	7
Tevreden bewoners.....	8
Voldoende betaalbare woningen .....	12
Duurzaam woningaanbod .....	18
Aangenaam woonklimaat.....	23
Verantwoord exploitatiemodel.....	31
De kaders van Wooncompagnie .....	33
Governance .....	33
Verbindingen .....	33
Risicomanagement .....	35
<b>De Strategische risico's .....</b>	<b>36</b>
Financiën .....	48
Verkorte jaarrekening .....	53
Geconsolideerde balans per 31 december 2021.....	53
Geconsolideerde balans per 31 december 2021.....	54
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2021.....	55
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2021.....	56
Kengetallen 2021.....	57
Belanghouders.....	59
Verslag ondernemingsraad 2021 .....	59
Samenwerkende huurdersorganisaties De samenwerkende huurdersorganisaties (SHO) is het overkoepelende samenwerkingsverband tussen: .....	62
Verslag van de Raad van Commissarissen.....	65
Samenwerking gemeenten.....	76

## Het jaar volgens het bestuur

We hebben er de tijd voor genomen maar medio 2021 lag 'ie er dan: de nieuwe koers van Wooncompagnie. Met die koers blijven we de organisatie die we van oudsher zijn: volkshuisvesters in hart en nieren die zich sterk maken voor een gevarieerde en betaalbare sociale huursector met plek voor iedereen. Toch gaan we een aantal belangrijke bakens verzetten. De afgelopen jaren hebben we veel geïnvesteerd in onze woningen en in onze organisatie. Met succes. Sneller dan we voor mogelijk hielden is het woningbestand beter geïsoleerd, werd label B behaald, werden de huren gematigd en verbeterde de prijs/kwaliteitverhouding. Tegelijk vernieuwden we de organisatie, opgebouwd uit teams die verantwoordelijkheid nemen voor hun resultaten en die zich aanpassen aan wat ze op hun werkterrein aantreffen. De resultaten liegen er niet om: jaar op jaar verbeterden de rapportcijfers van het KWH en de letterscores van de Aedes Benchmark.

Maar daarmee zijn we er nog niet, vinden we. Want intussen zijn de opgaven op de woningmarkt er bepaald niet kleiner op geworden. Voor steeds meer en steeds grotere groepen mensen lijkt er in de sociale huursector geen plek meer te zijn, terwijl 'de markt' ze ook geen mogelijkheden biedt. En hoewel de wijken waarin onze woningen staan goed worden gewaardeerd, zijn er tegelijk teveel bewoners die moeite hebben om zich staande te houden. Dat willen allemaal niet zo laten gebeuren. Daarom verbreden we onze missie. Tot dusver ging die over het 'werken aan de best mogelijke woning tegen de laagst mogelijke prijs'; de komende jaren geeft 'samen werken we aan fijne buurten' aan waar de focus ligt. Achter die woorden gaat natuurlijk een hele wereld schuil. In het koersmagazine 'samen dromen, samen doen' leest u er meer over.

In het voorliggende jaarverslag leest u wat Wooncompagnie in 2021 heeft gedaan en wat dat heeft opgeleverd. Er staan grote gebeurtenissen in (zoals de spectaculaire opening van Winkelmadepark: check de docu van Frans Bromet!) maar belangrijker zijn de kleine dagelijkse werkzaamheden. Die voltrokken zich ook dit verslagjaar weer goeddeels 'op afstand'. Nog meer dan vorig jaar past hiervoor een welgemeend compliment aan alle collega's. Het gemis aan echt contact met elkaar laat zich steeds sterker voelen. Voor velen was 2021 een zwaar jaar.

Gelukkig eindigde het jaar met goed nieuws voor de volkshuisvesting. Met als opmaat een forse tariefverlaging bracht het coalitieakkoord het verlossende slotakkoord: volledige afschaffing van de verhuurderheffing. De middelen die daarmee beschikbaar komen, zetten we vanzelfsprekend volledig in voor de volkshuisvesting. Hoe? We vertellen graag hoe wij daar tegenaan kijken - maar horen nog liever wat ú daar van vindt.

Stefan van Schaik

directeur-bestuurder Wooncompagnie



# Het jaar in beeld



Huuraanpassing **0%**



**8,0**

Klanttevredenheid



Aantal 120

Nieuwbouw



**49,3%**

Solvabiliteit  
(o.b.v. beleidswaarde)



**1,7%**

Rentedekkingsgetal



Aantal  
keuken-  
vervangingen  
**406**

Huurachterstand

**0,53%**

van de jaarhuur

Aantal ontruimingen

**4**

**96%**

Passend  
toewijzen

## Woningbezit verdeeld naar huurklasse



Goedkoop  
€0,- - €442,46

1.640



Betaalbaar  
€442,46 - €678,66

11.314



Duur tot  
huurtoeslaggrens  
€678,66 - €752,33

605

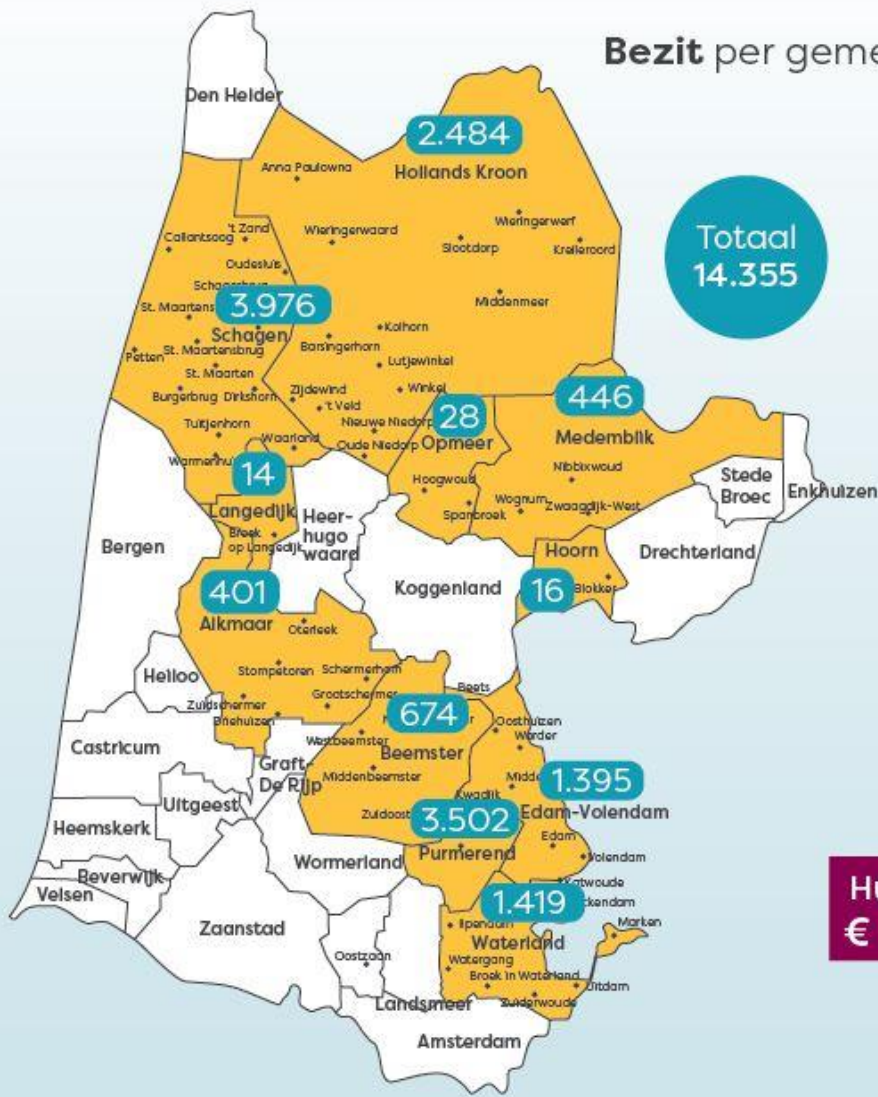


Duur boven  
huurtoeslaggrens  
> €752,33

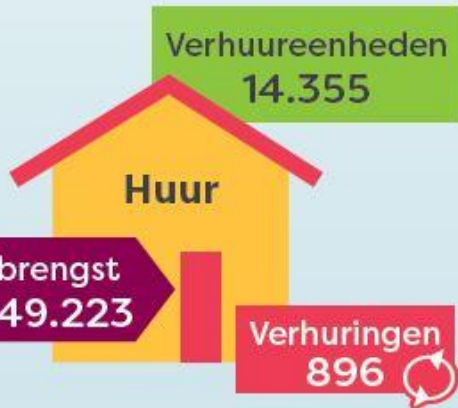
106

Totaal  
13.665

## Bezit per gemeente



Totaal  
14.355



Onderhoudskosten per verhuureenheid per jaar



Aantal gehuisveste vergunninghouders



Mutatiegraad



Aantal reparatieverzoeken



	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	?
2020	258	395	5.464	2.514	1.744	731	257	130	40	2.788
2021	280	485	5.311	2.591	1.789	703	256	126	41	2.773

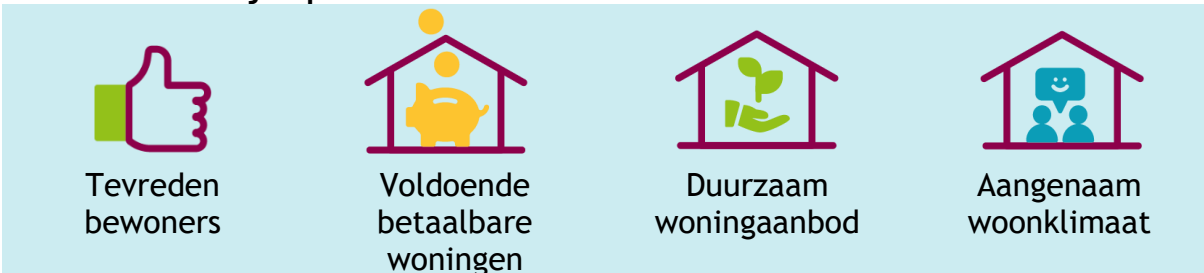
Energielabels verdeling

## Wooncompagnie in het kort

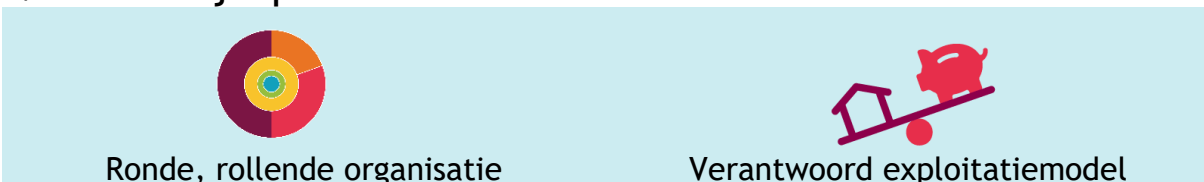
“Wij werken aan de **best mogelijke woningen** tegen de **laagst mogelijke prijs**, zodat mensen met **weinig koopkracht zelf kunnen kiezen** hoe en waar ze willen wonen.”

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 2021 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 2021

		Norm	Realisatie
 <p>Tevreden bewoners</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwaliteit dienstverlening</li> <li>• Tevredenheid</li> <li>• Afhandeling ineens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 8,0</li> <li>• 92%</li> <li>• 78%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 8,0</li> <li>• 92%</li> <li>• 76%</li> </ul>
 <p>Voldoende betaalbare woningen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Goedkope woningen</li> <li>• Betaalbare woningen</li> <li>• Verhuringen</li> <li>• Huurachterstand</li> <li>• Derving leegstand (regulier)</li> <li>• Mutatiegraad</li> <li>• Passend toewijzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• &gt;1.500</li> <li>• &gt;10.000</li> <li>• &gt;910</li> <li>• &lt;0,70%</li> <li>• &lt;0,65%</li> <li>• &gt;5,6%</li> <li>• &gt;95%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.640</li> <li>• 11.314</li> <li>• 896</li> <li>• 0,53%</li> <li>• 0,74%</li> <li>• 6,57%</li> <li>• 96%</li> </ul>
 <p>Duurzaam woningaanbod</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwbouw</li> <li>• Verkoop</li> <li>• Sloop</li> <li>• Onderhoudskosten per eenheid</li> <li>• Energie-index</li> <li>• Woningen met zonnepanelen</li> <li>• Keukens aardgasvrij</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• &gt;220</li> <li>• 40</li> <li>• 25</li> <li>• € 1.780</li> <li>• &lt;1,4</li> <li>• 400</li> <li>• 700</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 120</li> <li>• 85</li> <li>• 2</li> <li>• € 1.595</li> <li>• 1,32</li> <li>• 466</li> <li>• 532</li> </ul>
 <p>Aangenaam woonklimaat</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sociaal beheer (aantal zaken)</li> <li>• Schoon/heel/veilig (aantal schouwen)</li> <li>• Welkomstgesprekken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>• 50%</li> <li>• 65%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 395</li> <li>• 70%</li> <li>• 65%</li> </ul>
 <p>Ronde, rollende organisatie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziekteverzuim</li> <li>• Formatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• &lt;4%</li> <li>• 134</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4,12%</li> <li>• 131</li> </ul>
 <p>Verantwoord exploitatiemodel</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ICR</li> <li>• LTV (o.b.v. beleidswaarde)</li> <li>• Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)</li> <li>• Kasstroom uit bedrijfsoperaties</li> <li>• Huurstijging onder inflatie</li> <li>• Netto bedrijfslasten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,58</li> <li>• 68,7%</li> <li>• 24,9%</li> <li>• 37,0 mln</li> <li>• 0</li> <li>• €591</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,7</li> <li>• 42,9%</li> <li>• 49,3%</li> <li>• 37,5 mln</li> <li>• 0</li> <li>• € 709</li> </ul>



## Tevreden bewoners

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

Het meten van de klantwaardering is een belangrijke bouwsteen om tevreden bewoners te realiseren. Wooncompagnie stelt daarom uitdagende doelen om de klachtgerichtheid van de organisatie verder te versterken. Ook het afgelopen jaar is coronapandemie en de resulterende beperkingen 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 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

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

In 2021 zijn de ambities op de verschillende onderdelen aangescherpt ten opzichte van de voorgaande jaren. De gemiddelde klanttevredenheid is met 8,0 gestegen (2020: 7,9) en daarmee is de doelstelling voor 2021 gehaald.

Het rapportcijfer is het gemiddelde van vijf onderdelen:

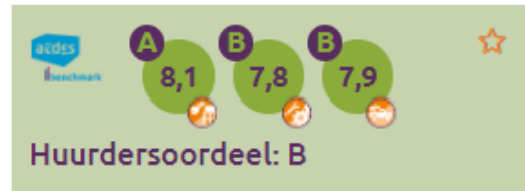
<b>8,0</b> Rapportcijfer 2021	• woning zoeken	• reparaties
	• huur opzeggen	• onderhoud
	• nieuwe woning	

Het onderdeel algemene dienstverlening is aangepast en telt niet meer mee voor het algehele rapportcijfer. 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. Tussen haakjes staan de gegevens over het voorgaande jaar vermeld.

<b>Alg. dienstverlening</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 7,4 (7,2)</li><li>• 86% (87%)</li></ul>	<b>Woning zoeken</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 7,9 (8,0)</li><li>• 94% (98%)</li></ul>	<b>Nieuwe woning</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 7,9 (8,1)</li><li>• 95% (99%)</li></ul>
<b>Huur opzeggen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 8,3 (8,2)</li><li>• 95% (97%)</li></ul>	<b>Reparaties</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 8,1 (7,9)</li><li>• 92% (92%)</li></ul>	<b>Onderhoud</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 7,6 (7,6)</li><li>• 91% (90%)</li></ul>

Helaas laten niet alle onderdelen een verbetering ten opzichte van 2020 zien, maar gemiddeld was het voldoende om een mooie 8,0 te scoren.

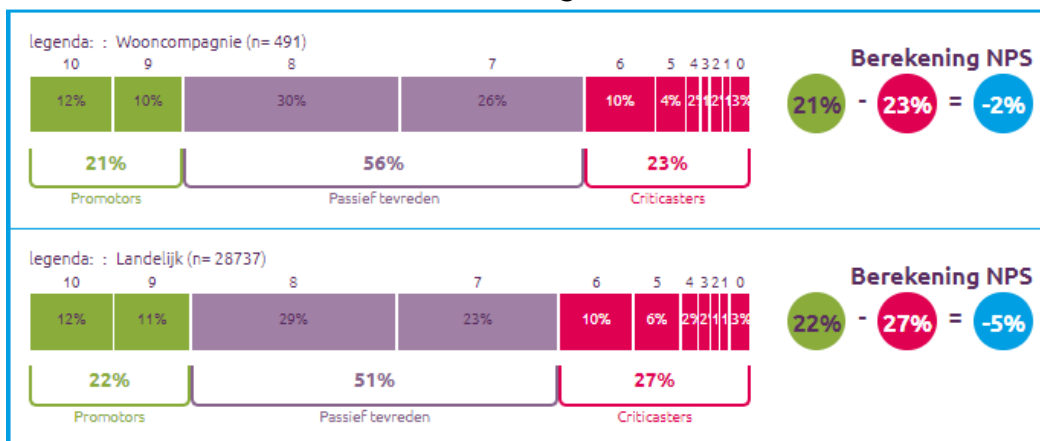
De KWH cijfers worden ook gebruikt om het huurdersoordeel voor de Aedes Benchmark te bepalen. Ook in 2021 waren wij gemiddeld een B corporatie. Een A score zal ook in 2022 als ambitie gelden.



### Net Promotor Score (NPS)

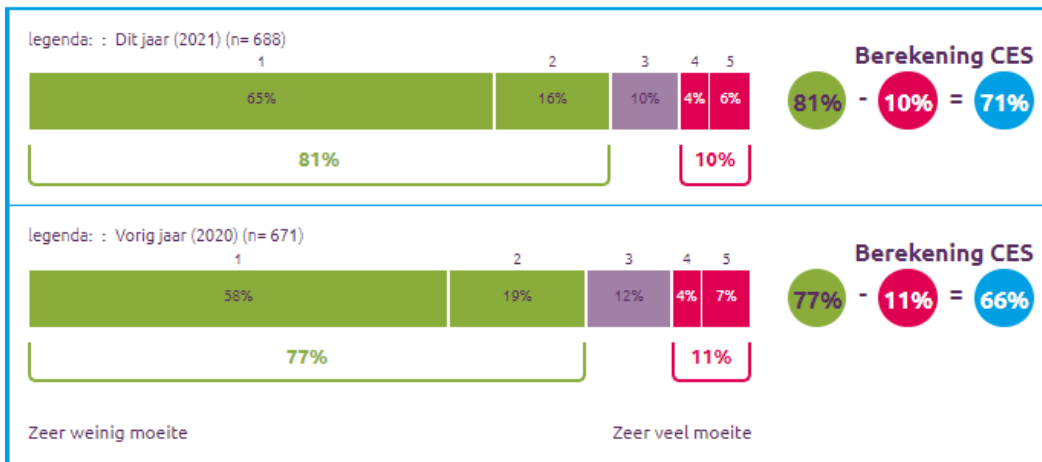
Met de NPS wordt de klantloyaliteit gemeten en is daarmee een alternatief voor het meten van de klanttevredenheid. De NPS wordt door veel bedrijven in allerlei sectoren gebruikt. Voor het berekenen van de NPS wordt de vraag gesteld: *Hoe waarschijnlijk is het dat u positief praat over ons bij vrienden of familie?* Dit kan met een score van 0 t/m 10 aangegeven worden. De score kan variëren tussen de -100 en de +100. In de commerciële sector wordt een NPS boven de nul als goed gezien en in Nederland een score boven de 20 als excellent.

De scores worden verdeeld in Promotors (9 of 10), Passief tevreden (7 of 8) en Criticasters (0 t/m 6). De score wordt als volgt berekend:  $NPS = \% \text{ promotors} - \% \text{ criticasters}$ . Voor 2021 was er nog geen doelstelling geformuleerd, maar voor 2022 is het doel om een nul of hoger te scoren.



### Customer Effort Score (CES)

Met de CES wordt inzichtelijk gemaakt hoe makkelijk het voor een bewoner is om een reparatie uitgevoerd te krijgen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een vijf-puntenschaal waarbij een één voor zeer weinig en een vijf voor zeer veel moeite wordt gebruikt. Ondanks de Coronabeperkingen is de score weer terug op het niveau van voor de pandemie (73%). Landelijk was de score in 2021 66% waarmee Wooncompagnie zich positief onderscheidt van de collega's.



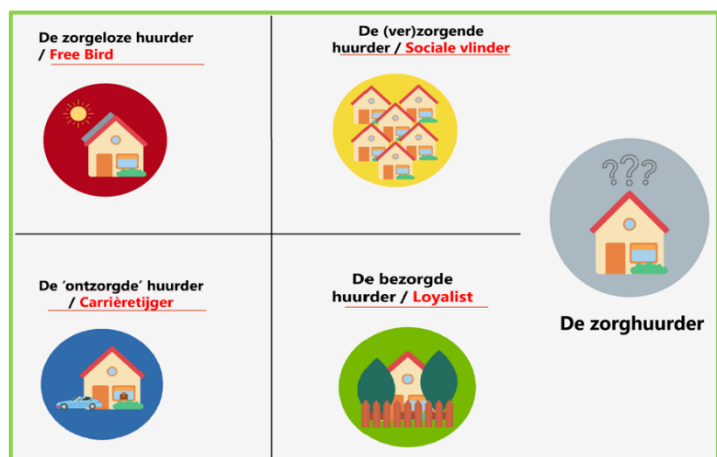
### Programma klantbeleving

Het programma Klantbeleving is ook in 2021 verder opgepakt, maar concrete organisatie brede acties zijn door Corona beperkt gebleven. De focus lag vooral op het onder de aandacht houden van het thema ‘Eén fan per dag’



### Klantprofielen

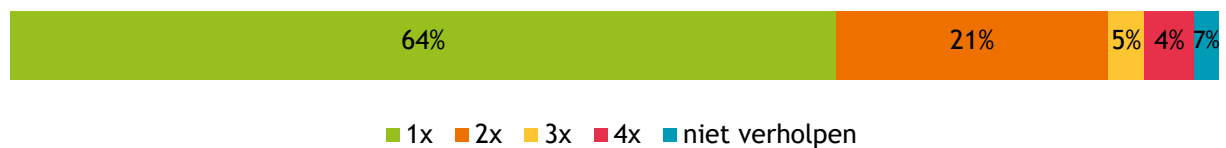
Het doel van Klantprofielen is om in plaats van ‘one size fits all’ meer doelgroepgerichte communicatie toe te passen. Met behulp van de trainees zijn Klantprofielen opgesteld die bij de ‘klantteams’ zijn getoetst zijn. Uiteindelijk is gekozen voor vijf klantprofielen. De conclusie is wel dat klantprofielen niet bij klantteams bruikbaar zijn waar sprake is van één-op-één relaties waar maatwerk toegepast wordt.



### 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 positieve klantwaardering. Om dit mogelijk te maken is een goede opdrachtverstrekking nodig zodat er voldoende tijd kan worden ingepland en de noodzakelijke materialen aanwezig zijn. In 2020 was bij slechts 67% van de door KWH ondervraagde huurders de klus in één keer afgehandeld. 2021 heeft een forse verbetering laten zien, want het aandeel steeg naar 76% waarmee de doelstelling bijna behaald is.

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 2021 zes huurders de Huurcommissie ingeschakeld. Dit betrof allemaal klachten over de technische staat van de woning. Drie klachten zijn nog in behandeling bij de Huurcommissie. Voor één klacht is de huurder in het gelijk gesteld en de twee andere klachten bleken niet gegrond te zijn.

Sinds 2021 is er een bovenregionale Geschillencommissie Noord Holland Noord. Wooncompagnie en een groot deel van de corporaties uit regio zijn aangesloten bij de Geschillencommissie.

De Geschillencommissie bestaat uit een voorzitter, leden die zijn voorgedragen door de huurdersorganisaties en leden die zijn voorgedragen door de woningcorporaties. De commissieleden zijn onafhankelijk, onpartijdig en maatschappelijk betrokken. In 2021 heeft deze commissie zes klachten van Wooncompagnie in behandeling genomen.

#### Geschillen en klachten\*

##### De Huurcommissie

- Verzoek huurverlaging i.v.m. onderhoudsgebreken

Toegewezen (1)  
In behandeling (3)  
Afgewezen (2)

##### Bovenregionale Geschillencommissie

- Huurders voelen zich onvoldoende gehoord over afwijzing verzoek bij onderhoud en woningruil

Toegewezen en afgehandeld (3)  
In goed overleg afgehandeld (1)  
Afgewezen (1)  
In behandeling (1)



## 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

### Verhuringen

**896**

verhuringen

**753**

betaalbare woningen

**384**

zuidelijk werkgebied

Met 896 verhuringen in 2021 is het doel bijna gerealiseerd. 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 blijft doorstromen moeizaam.

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 'verhuistreintjes' 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 introduceerden we in 2021 een senioren woonadviseur en namen we deel aan een regionale doorstroomregeling in Zaanstreek-Waterland om senioren te ondersteunen bij het doorstromen naar een beter passende woning.

Gemeente	Opzeggingen	Vertrek- mutatie %	Nieuwe overeenkomsten	Vestigings- mutatie (%)
Schagen	243	6,1	248	6,0
Hollands Kroon	174	6,9	227	8,9
Medemblik	17	3,8	20	4,5
Opmeer	0	0	1	3,6
Hoorn	0	0	0	0
Purmerend	184	5,2	164	4,5
Waterland	85	6,0	100	7,0
Edam-Volendam	78	5,5	75	5,3
Beemster	24	3,4	44	6,3
Alkmaar	20	4,9	17	4,2
Langedijk	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>825</b>	<b>5,7</b>	<b>896</b>	<b>6,1</b>

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

## Woningruil

Voor huurders met een verhuiscens is woningruil een goed middel om sneller een beter passende woning te krijgen. Je kunt stellen dat huurders met een verhuiscens 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](http://ruilmijnwoning.nl), een platform dat huurders helpt bij het vinden van een andere huurwoning die beter bij hun woonwens past. Woningruil helpt mee aan het verminderen van de wachtlijsten en een betere doorstroom op de woningmarkt. Er hebben in totaal 32 woningruilen plaatsgevonden, waarbij 46 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 komt er weer een andere huurwoning beschikbaar voor een woningzoekende.

85

verkopen

In 2021 zijn 84 woningen verkocht. Van deze verkopen zijn 13 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%

96%

Passende toewijzing

Wij houden ons aan de regels over passend toewijzen en in 2021 is 96% 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.

## Staatsteunregeling

93-3-4

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 € 752,33 (prijsspeil 2021) - moeten verhuren aan de sociale doelgroep. Wooncompagnie heeft 93% verhuurd aan deze doelgroep. De sociale doelgroep zijn de huishoudens met een gezamenlijk jaarinkomen tot € 40.024 (prijsspeil 2021).

Tot en met 2021 konden corporaties 10% van de vrijkomende sociale woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 40.024 en € 44.655 (prijspeil 2021), de zogenaamde lage middeninkomens. Aan deze middeninkomens verhuurde Wooncompagnie 3% 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, waarvan Wooncompagnie 4 % heeft toegepast.

In 2022 gelden nieuwe toewijzingsregels. Corporaties moeten vanaf 1 januari 2022 in principe 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn dus eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.015. Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage mag echter worden verhoogd naar maximaal 15%, wanneer corporaties hierover met de gemeente en huurdersorganisatie prestatieafspraken maken. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen worden toegewezen aan de doelgroep.

Waar wij onderkennen dat de wachttijd voor een sociale huurwoning misschien wel langer is dan ooit, zien wij ook dat de middeninkomens steeds moeilijker terecht kunnen op de woningmarkt. De komende jaren zetten wij ons in om het aanbod voor deze groep te vergroten middels een duurzaam sociaal koopsegment en vrije sector huurwoningen tot ca. € 1.000. Voor de realisatie van dit aanbod zijn wij in gesprek gegaan met onze huurdersvertegenwoordiging en de gemeenten over de vrije ruimte met betrekking tot het toewijzen. Dit heeft ertoe geleid dat wij in 2021 met alle gemeenten waar prestatieafspraken mee zijn gemaakt, in de jaarschijf 2022 hebben vastgelegd dat de ruimte van vrije toewijzing wordt vergroot naar 15%.

### 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.

<b>Zorginstellingen</b>	<b>Herstructureringsurgentie</b>	<b>Huisvesting urgenten</b>
15 woningen	7 woningen	79 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 fors gestegen door de toegenomen taakstelling in alle gemeenten van het werkgebied van Wooncompagnie.

Totaal gehuisveste vergunninghouders

199

Totaal beschikbaar gestelde woningen

78

### 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 2021 in alle gemeente hoog. Uit onderstaande tabel blijkt dat het gemiddeld aantal reacties per woning, de gemiddelde inschrijfjaren bij acceptatie en de gemiddelde zoekduur in jaren bij acceptatie van een woning in bijna alle gemeenten toegenomen is. Bij de cijfers tekenen wij aan dat voor de gemeenten in Waterland door een overgang naar een nieuw systeem de cijfers over de zoekduur in 2021 niet betrouwbaar zijn.

	Reacties			Inschrijfduur			Zoekduur		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Alkmaar *)	189	140	100	8,0	6,1	6,4	1,5	1,6	2,0
Beemster	555	410	313	10,1	11,7	11,6	2,1	1,3	1,7
Edam-Volendam	326	260	240	10,6	8,7	9,7	1,9	1,2	1,4
Hollands kroon	173	147	145	5,0	4,7	4,8	2,5	2,7	2,1
Medemblik	300	264	245	9,3	8,5	8,9	4,6	3,7	3,9
Purmerend	418	456	305	11,6	11,0	11,1	2,0	1,6	1,0
Schagen	205	232	204	5,8	5,5	6,3	2,8	2,7	2,1
Waterland	397	247	278	12,8	10,5	11,6	1,9	1,8	1,1

\*) voormalige gemeente Schermer

## Huurbeleid

### Streefhuurbeleid

Begin 2021 heeft Wooncompagnie het streefhuurbeleid aangepast. De aanpassing is ter advisering voorgelegd aan de SHO. Bij de optimalisatie zijn wij op zoek gegaan naar een systematiek waarbij een energetische verbetering (labelsprong), leidt tot een gematigde aanpassing van de streefhuur. Uiteindelijk zijn we erop uitgekomen, om binnen het WWS een onderscheid te maken tussen basispunten en energiepunten (de WWS-punten van het energielabel). De maximale huur van de basispunten tellen mee voor 70% en de maximale huur van de energiepunten voor 40%. Dit bij elkaar opgeteld leidt tot de streefhuur, welke als absoluut bedrag is opgevoerd. Indexering vindt jaarlijks plaats en is een onderdeel van de adviesaanvraag van de huuraanpassing per 1 juli.

**Huuraanpassing 2021** - In 2021 heeft Wooncompagnie de huren van haar woningen niet verhoogd. De reden hiervoor is dat de Tweede Kamer een motie heeft aangenomen om de huren in 2021 te bevriezen. Het uitblijven van deze verhoging komt ten gunste van de bewoners. Wooncompagnie heeft hiervoor een financiële compensatie ontvangen van de overheid.

**Wet Eenmalige huurverlaging in 2021** - In 2021 was de Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een laag inkomen van toepassing. Deze wet stelt dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen en een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Huurders die hier mogelijk voor een in aanmerking komen hebben een maandelijkse huur boven € 633,25.

Huurders die hiervoor in aanmerking komen, hebben eenmalig recht op huurverlaging naar de aftoppingsgrens. Deze huurders hebben automatisch bericht van Wooncompagnie ontvangen. In totaal is van 662 huishoudens de huur verlaagd.

#### Huurachterstand en ontruiming

**0,53 %**  
van de totale huursom

De totale huurachterstand van de huidige huurders bedraagt ultimo 2021 0,53% van de jaarlijks te ontvangen huur. Daarmee is de huurachterstand ten opzichte van 2020 (0,56%) nagenoeg gelijk gebleven.

**178**  
huishoudens

In 2021 zijn er 178 huishoudens met huurachterstand overgedragen aan het incassobureau. Dit is 7% minder dan het aantal uit 2020 (191).

**14**  
aanzeggingen

In 2021 hebben 14 huurders een aanzegging tot ontruiming ontvangen en ligt daarmee in de lijn van 2020 (15).

**4**  
ontruiming

Helaas zijn er vier woningen ontruimd, in 2021. In alle gevallen is de ontruiming uitgevoerd op grond van betalingsachterstand. In één geval was daarnaast sprake van overlast.

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.

**Maatwerk** - Naast de mogelijkheid van huurbevrozing heeft Wooncompagnie een commissie opgericht om maatwerk te kunnen bieden bij schrijnende situaties. Deze commissie bekijkt of er sprake is van een schrijnende situatie qua 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 2021 heeft de commissie voor zes situaties (huurders van BOG) een verzoek ontvangen en de maatwerkregeling toegekend.



## 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

<b>Aantal eenheden begin 2021</b>	<b>14.321</b>
Nieuwbouw	120+
Aankoop	9+
Renovatie	1-
Verkoop	85-
Sloop	2-
Overig	7-
<b>Aantal eenheden eind 2021</b>	<b>14.355</b>

De afgelopen periode zijn van de eengezinswoningen voornamelijk de grotere 4 en 5 kamerwoningen verkocht. Er zijn met name appartementen, multifunctionele en kleine woningen toegevoegd. Daarmee is de samenstelling van woningtypologieën verder verschoven richting de wensvoorraad.

**39,1**  
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 gestegen van 37,4 jaar in 2020 naar 39,1 jaar in 2021.

### Nieuwbouwprojecten

In 2021 hebben we in totaal 167 woningen opgeleverd, inclusief Winkelmadepark.

<b>Project</b>	<b>Woningen</b>
Kievitstraat in Ilpendam	8
Pierebaan in Monnickendam	20
Sternstraat/Fazantstraat in Wieringerwerf	14
Patrijsstraat in Wieringerwerf	42
Koolzaad in Tuitjenhorn	12
Elsantapad, Galiahof in Zuidoostbeemster	24
Winkelmadepark gebouw 2 in Winkel	13
Winkelmadepark gebouw 6 in Winkel	16
Winkelmadepark gebouw 7 in Winkel	18

Zoals in bovenstaand overzicht te zien is, zijn er dit jaar 167 kwalitatief duurzame nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Bijzonder is de oplevering van ons eerste houtbouwproject op de Kohnstammlocatie in Monnickendam (Pierebaan). In dit project zijn 62 appartementen gebouwd, waarvan 20 sociale huurwoningen. In onze woningen zijn ook nog eens circulaire keukens geplaatst. Een eerste stap in de richting van meer biobased en circulair bouwen. En dat smaakt naar meer. Daarom heeft Wooncompagnie in 2021 het Convenant Green Deal Houtbouw MRA ondertekend, met als doel vanaf 2025 tenminste 20% van de nieuwbouw in hout uit te voeren. Ook vond in 2021 de officiële opening van het project Winkelmadepark plaats. Ter ere van deze gelegenheid maakte Frans Bromet een documentaire over de bewoners van dit bijzondere woonconcept. Een fijne plek waar mensen echt naar elkaar omzien. Naast maatwerk projecten werken we ook steeds meer met conceptmatige bouw. Hiermee krijgen we veel woning voor ons geld. Zo werden dit jaar 12 rijwoningen in Tuitjenhorn opgeleverd volgens het concept van Volker Wessels en 56 deels levensloopbestendige rijwoningen in Wieringerwerf volgens het concept van Trebbe. Naast de oplevering van al deze woningen, vierden we ook op een heel aantal projecten een start bouw of een hoogste punt. Ook de komende jaren werken we dan ook flink door aan onze uitbreidingsambitie.

## Renovatieprojecten

**39**  
woningen

Vorig jaar hebben we een aantal renovatieprojecten gestart en/of opgeleverd. Zo zijn we begonnen op de Korte Dres in Nibbixwoud en leveren deze in het eerste kwartaal van 2022 op. In de Bachstraat in Schagen zijn we gestart en hebben we afgerond. Hieronder de foto's van voor en na. De Noorderstraat in Edam hebben we na veel wikken en wegen omgezet naar een sloop/nieuwbouw programma. De kosten waren te hoog in relatie tot de woningkwaliteit, vooral op de langere termijn. De Bredehoff in Oosthuizen is gestart zoals gepland en zal in 2022 opgeleverd worden. Ditzelfde geldt voor de Reigerstraat in Middelie. Bij dit project hebben we overigens een nieuw concept toegepast, dat door Zaanderwijk ontwikkeld is. Hierbij wordt de woning innovatief ingepakt in een dik isolatiepakket, waardoor zeer energiezuinige woningen gerealiseerd worden. Het Buurtplein in Stompvoren is grotendeels gerealiseerd en is iets vertraagd, waardoor oplevering plaatsvindt in het eerste kwartaal van 2022. Enkele projecten die gestart waren in 2020 zijn in 2021 afgerond, te weten de Trogven in Warmenhuizen, de Rusthoeve in Purmerend en de Vang- en Wiekstraat in Stompvoren.



Project	Gestart	Opgeleverd
Korte Dres, Nibbixwoud	X	
Bachstraat, Schagen	X	X
Noorderstraat, Edam	S/N	
Bredehoff, Oosthuizen	X	
Reigerstraat, Middelie	X	
Buurtplein, Stompctoren	X	
Trogven, Warmenhuizen		X
Rusthoeve, Purmerend		X
Vang- en Wiekstraat, Stompctoren		X

### Verbeterprojecten

**231**  
badkamers

**346**  
Toiletten

Vorig jaar hebben we meerdere proeven gedaan met nieuwe materialen voor het renoveren van badkamers en is een compleet nieuw concept met één van onze aannemers geïntroduceerd. Dit nieuwe concept behelst een renovatie van de badkamer en het toilet in vijf werkdagen door een klein team van drie vakmensen. Dit is de helft van de tijd die normaal gesproken staat voor deze werkzaamheden.

Het systeem wordt aangebracht over de bestaande tegels heen, waardoor het voor kleine badkamers niet geschikt is. Toch scheelt het heel veel tijd en vooral overlast voor de bewoners. Ondanks deze proeven blijft het lastig om nieuwe systemen of materialen definitief te implementeren. Mede daarom hebben we een Projectleider van Beheer & Onderhoud vrijgemaakt om dit soort verbeteringen en innovaties beet te pakken en tot een succes te maken. Een andere verbetering, is het verleggen van één badkamerstroom naar Dagelijks Onderhoud (DO).

### Brandveiligheid

In de afgelopen paar jaar hebben we ons vooral gericht op inspecties en zorgden we ervoor dat noodzakelijke maatregelen als project zijn benoemd in de begroting terecht zijn gekomen. In 2021 maakten wij een start met de uitvoering van deze brandveiligheidsprojecten. Het proces rondom brandveiligheid heeft afgelopen jaar daarmee definitief vorm gekregen. Het plaatsen van rookmelders in al onze woningen ging zijn tweede jaar in en wordt naar verwachting in de loop van 2022 afgerond.

### Asbest

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

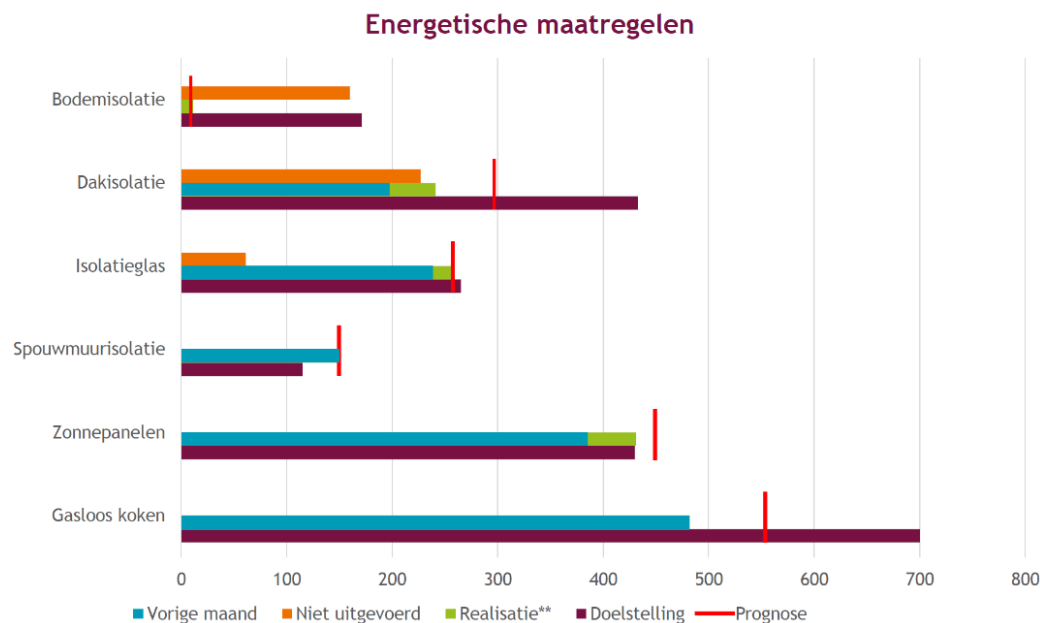
Waar asbest géén bedreiging vormt voor de gezondheid (bijvoorbeeld hardgeperste asbestbeplating in de kruipruimte) vindt dit plaats zodra een woning leeg komt of wordt dit complexmatig begroot. Door de vele inspecties die de afgelopen jaren plaatsgevonden hebben, is nu een bijna compleet beeld ontstaan waar in onze voorraad nog asbest aanwezig is.

### Duurzaamheidsbeleid

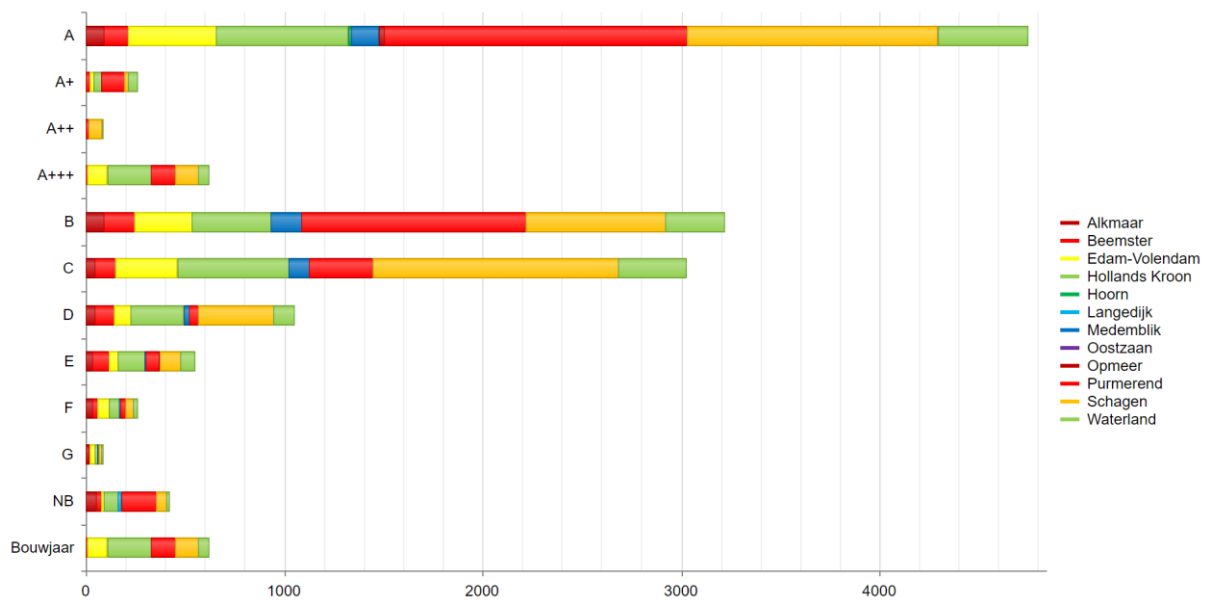
In 2021 hebben we een nieuw duurzaamheidsbeleid opgesteld, dat ook door de SHO goedgekeurd is. We hebben als vervolg daarop een begin gemaakt om dat beleid concreter te maken in een actieplan. Onze CO<sub>2</sub>-monitor is in 2021 niet geüpdatet, dat gebeurt begin 2022, waarmee inzichtelijk wordt hoeveel CO<sub>2</sub>-reductie door onze maatregelen heeft plaatsgevonden. Hiermee streven we naar het inzicht om de doelstelling van 2030 daadwerkelijk te realiseren: 49% minder CO<sub>2</sub>-uitstoot ten opzichte van 1990. Begin 2022 is overigens bekend gemaakt dat wij in de top 50 corporaties staan die het meeste CO<sub>2</sub> gereduceerd hebben in 2021.

### Verduurzamingsmaatregelen

In de figuur hieronder staan de uitgevoerde energetische maatregelen in 2021. We zitten langzamerhand in de eindfase van ons isolatieprogramma aan de schil van de woning. In deze fase kijken we kritisch naar het resterende programma hoe we invulling kunnen geven aan onze doelstellingen. Dat betekent dat we soms andere keuzes maken dan eerder gepland.



De woningvoorraad heeft inmiddels een gemiddelde Energie-Index van 1,32 (173,7 kWh/m<sup>2</sup>). Door de nieuw ingevoerde rekensystematiek is deze iets hoger dan vorig jaar, maar nog steeds ruim binnen de sectorafspraken om gemiddeld label B in 2021 te halen. Inmiddels heeft tachtig procent van onze voorraad een groen energielabel (C of beter) en ruim zestig procent B of beter.



Het aanpakken van de woningschil beweegt zich dus richting de eindfase. De volgende stap richt zich op het verduurzamen van installaties. Op kleine schaal hebben we enkele pilots uitgevoerd, zoals we in 2021 tien woningen aardgasvrij gemaakt hebben met Thuisbaas van Marjan Minnesma. Vanuit het actieplan duurzaamheid zijn voorbereidingen in gang gezet om het plaatsen van hybride warmtepompen op te schalen.



## **Aangenaam woonklimaat**

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

### **Buurtteams**

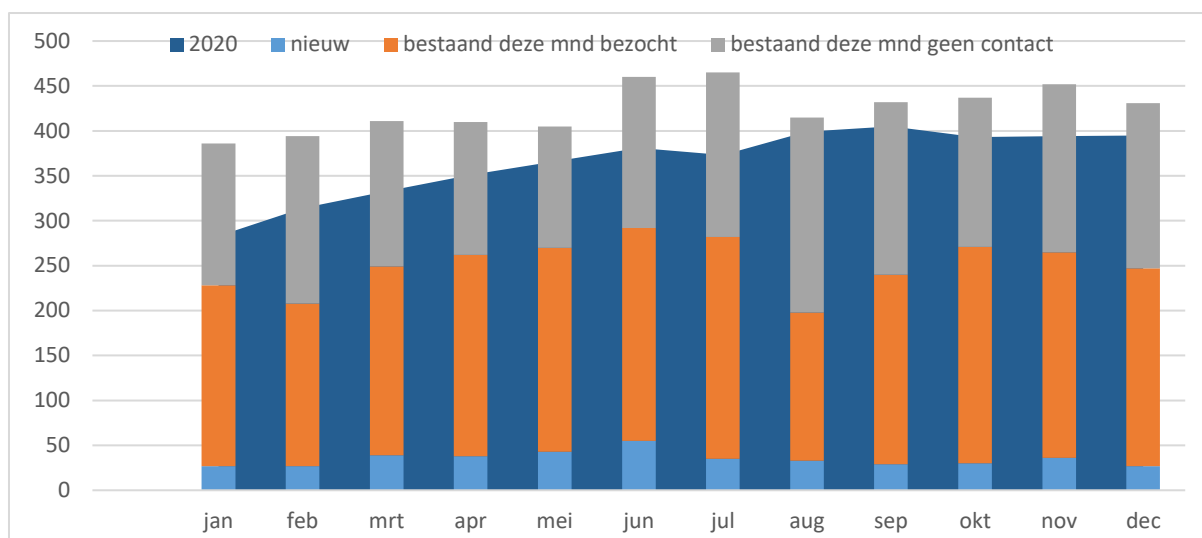
Het afgelopen jaar heeft weer voor een deel in het teken van Covid gestaan. We zijn wederom met ons neus op het feit gedrukt dat er binnen onze huurdersgroep veel kwetsbare mensen wonen. Onder normale omstandigheden houden ze het hoofd (net) boven water, maar met minder begeleiding, minder dagopvang, minder vrijwilligers en mantelzorgers, gaat het fout. De Buurtteams zijn zoveel mogelijk blijven doorwerken met de nodige voorzorgsmaatregelen en bescherming om deze huurders bij te staan. Waar mogelijk hebben we maatwerk geleverd, maar regelmatig kan Wooncompagnie deze vraagstukken niet alleen oppakken. Reden temeer om nog meer te investeren in een lokaal sluitend netwerk waarmee we gezamenlijk opereren en optrekken. Met de nieuwe Koers onder de arm gaan we vanaf 2022 de samenwerking met de andere afdelingen binnen Wooncompagnie intensiveren en afdelingsoverstijgend meer vorm geven aan gebiedsgerichte samenwerking binnen een gebied. Gebiedsgericht denken en doen met onze interne collega's en onze externe partijen gaan we nog meer integreren in ons werk en in onze organisatie. De samenwerking met onze partners in de wijk wordt nog belangrijker om de uitdagingen waar we voor staan aan te gaan.

### **Woonbelevingsonderzoek**

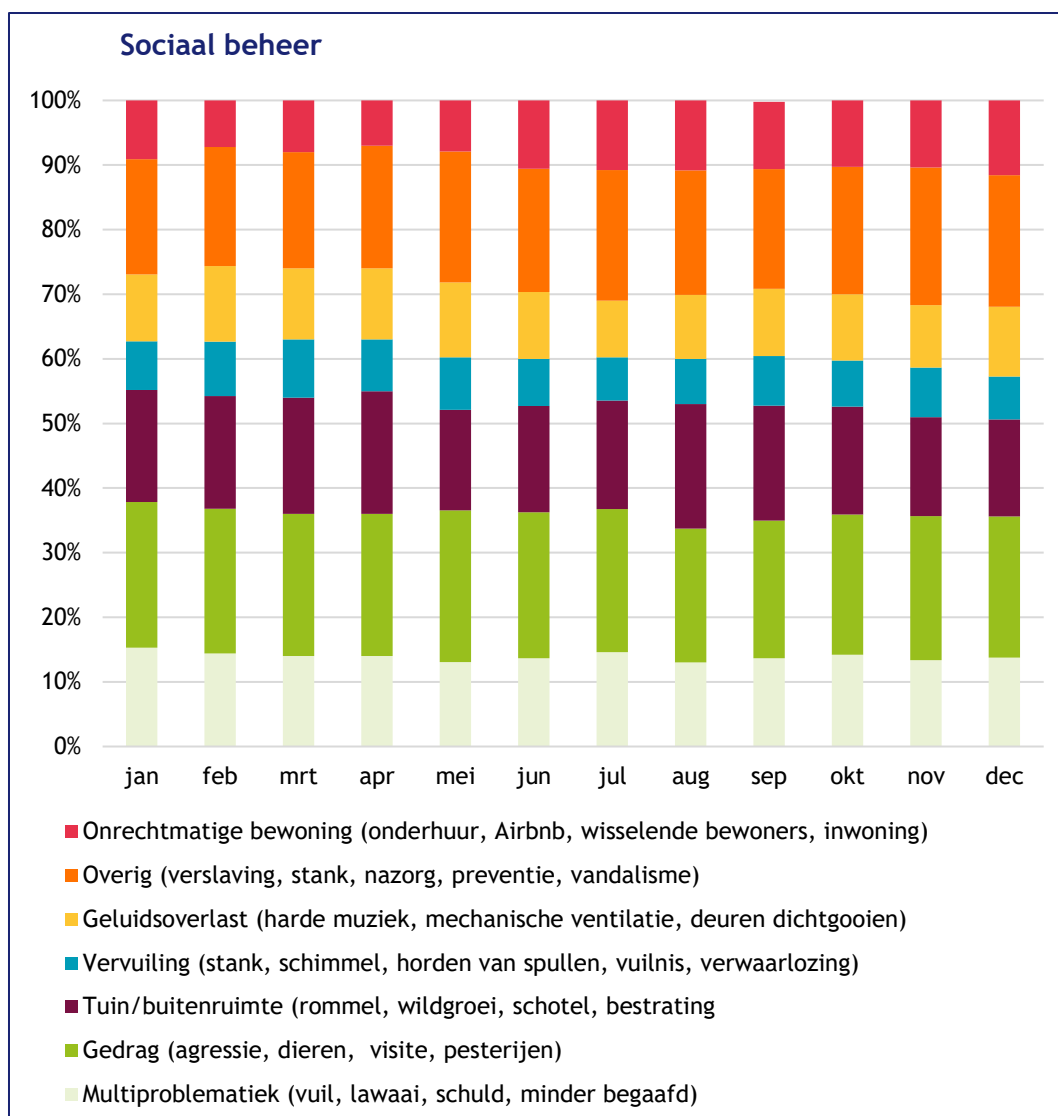
Het Woonbelevingsonderzoek dat we in 2021 uitvoerden, heeft ons nieuwe inzichten gegeven waar onze huurders ontevreden over zijn en waar punten ter verbetering bestaan op de (technische) staat van ons bezit of de omgeving. We hebben analyses van de resultaten gemaakt en de verbeterpunten terug laten komen op de planning voor 2022. Het vergelijk met de nulmeting in januari 2019 geeft voldoende aanleiding om in bepaalde wijken, extra projecten op te zetten. Soms intern met andere afdelingen, soms met externen zoals gemeente of zorg- en welzijnspartijen. Acties die hebben plaatsgevonden tussen het vorige onderzoek en nu laten zien dat er een verschuiving heeft plaats gevonden in het oordeel. Isolerende maatregelen zijn daarvan een mooi voorbeeld. Het bewonersoordeel hierover is beduidend hoger dan begin 2019.

### **Sociaal beheer**

Net als in 2020 is ook in 2021 de meeste tijd van de Buurtteams besteed aan het sociaal beheer. In vergelijking met 2020 neemt het aantal dossiers weer toe. Een trend die we de afgelopen jaren ook al zagen. In de zomermaanden zien we een piek ontstaan in het aantal dossiers. Waar in 2020 het aantal actieve dossiers per maand gemiddeld net onder 400 schommelde, is dit in 2021 gemiddeld ruim boven de 400 actieve dossiers uitgekomen.



We zien een stijging van het aantal kwetsbare bewoners dat de zelfstandigheid en onafhankelijkheid dreigt te verliezen waarvoor soms nauwelijks zorg of opvang voorhanden is. Ook zijn er meer ‘woononbekwame’ huurders. Buren hebben hier last van en trekken aan de bel bij het Buurtteam. Dat was in het coronajaar 2021 extra ingewikkeld door onder andere de tijdelijke sluiting van dagopvang voor psychiatrische of dementerende personen en van de scholen, waardoor kinderen veel meer thuis waren. Maar ook de ambulante zorg is voor een deel stil komen te liggen omdat huisbezoeken door hulpverlenende instanties zijn afgeschaald. Hierdoor zijn meerdere zorgvragers ‘uit beeld geraakt’. In dit tweede coronajaar is de aanpak van overlastgevallen door de buurtconsulenten toegespitst op complexere zaken (vaak meervoudig) in samenwerking met partners. Kleinere kwesties zijn doorgespeeld naar buurtbemiddeling of zijn opgepakt door de buurtbeheerders.



### Kennismaken met nieuwe huurders

**587**  
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 achterstand in ontstaan. Van de 896 nieuwe verhuringen zijn 587 nieuwe huurders bezocht door de buurtbeheerder. Een deel hiervan is digitaal 'bezocht' in verband met de op dat moment geldende corona-maatregelen.

### Beoordeling van buurten

**70%**  
van het bezit

Naast de registratie van de sociaal beheerdossiers zijn de buurtbeheerders in 2020 digitaal ondersteund met een 'Schoon-Heel- Veilig- app' om de complexen te beoordelen. Hiermee worden de thema's 'schoon', 'heel' en 'veilig' op beeldkwaliteit beoordeeld. De gegevens worden systematisch verzameld en bieden de mogelijkheid om analyses te maken. Inmiddels is hierdoor inzicht verkregen welke buurten en complexen extra aandacht nodig hebben.

Bijvoorbeeld als er sprake is van zwerfvuil, beschadigingen in de openbare ruimtes, ongewenste zaken in trappenhuizen 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 als door reparatieopdrachten uit te zetten. Dit geeft een goed beeld waar de leefbaarheid verbeterd kan worden. Om ook de stem en beleving van onze bewoners voldoende mee te nemen, is het Woonbelevingsonderzoek van belang. Dat is in 2021 door KWH uitgevoerd en op basis daarvan heeft elk Buurtteam een aantal beneden gemiddeld scorende buurten in beeld en extra aandacht gegeven. Hier wordt in 2022 verder vervolg aan gegeven.

### 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 komen. Hierbij valt te denken aan buurtbijeenkomsten, buurtbemiddeling, faciliteren van vrijwilligers of een door bewoners georganiseerde buurtborrel. Met de tweede categorie (fysiek) worden ingrepen bedoeld die het prettiger wonen en de omgeving verbeteren, zoals een gezamenlijke tuin renoveren, een portiek afsluitbaar maken, elektrische deuropeners aanbrengen of een picknickset of waterton beschikbaar stellen voor een collectieve tuin.

### Participatie en communicatie

Naast de reguliere wijze waarop we in contact zijn 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 (bijv. in de samenwerking, in de woonvorm, in beheervorm, in de wijze van woningtoewijzing). In 2021 is een aantal mooie projecten opgestart en dat smaakt naar meer.

### Samenwerking

Samenwerking is van essentieel belang om te weten wat er speelt in onze wijken en buurten, lokaal en in gezamenlijkheid een aanpak bepalen en dit om te zetten in concrete acties. Zowel intern als extern zoeken we daarin de samenwerking met elkaar om dit te realiseren. Er is in 2021 opnieuw 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 extern expertise als het gaat om vereenzaming, armoedebestrijding, schuldhulpverlening, vervuiling, verslaving, psychische problemen of conflictbemiddeling. Ook het inwinnen van juridisch advies en het starten van juridische procedures in verband met ontoelaatbaar gedrag vond in 2021 vaker plaats. We merken dat we vaker voor de keuze ‘de buurt’ of ‘het individu’ komen te staan. 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.

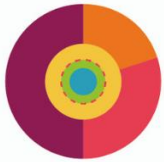
In het zuidelijk werkgebied van Wooncompagnie en de gemeente Schagen is een goed sluitend netwerk. Dat is in de gemeenten Hollands Kroon en Medemblik anders en dit geeft reden tot zorg.

Het Buurtteam kan hier veel minder snel een zaak overdragen en is genoodzaakt om huurders langer zelf te bezoeken en begeleiden.

In het afgelopen jaar is opgevallen dat door Covid sommige partijen niet op huisbezoek gingen of alleen calamiteiten behandelden. Hierdoor hebben de Buurtteams in verhoogde mate zelf escalaties moeten afhandelen en huurders intensiever moeten bezoeken. De goede afspraken en samenwerking met zorg- en welzijnspartijen helpen in ieder geval (in normale tijden) te zorgen voor bekendheid met elkaar en tot de mogelijkheid van nauwe afstemming en samenwerking. Zo ontstaat bereidwilligheid om cliënten (huurders) over te nemen en te begeleiden.

Over het algemeen zijn de contacten met de verschillende gemeenten goed. In onze kerngemeenten (Schagen, Hollands Kroon, Alkmaar, Purmerend, Edam-Volendam en Waterland) zijn het afgelopen jaar en dit jaar nieuwe prestatieafspraken gemaakt, of deze zijn eind 2021 klaar en gaan deze per 1 januari 2022 in. Kortom, voldoende basis om invulling te geven aan alle thema's die ons binden en onze huurders aangaan. Deze raamovereenkomsten zijn de leidraad voor onze jaarschijven.

Wat wel opvalt is dat het verloop bij de gemeenten onder personeelsleden in het afgelopen jaar best groot was en dat er soms een periode geen aanspreekpunt is of acties lang blijven liggen. Dit vraagt aandacht om de gemeenten te houden aan gemaakte afspraken.



## Ronde, rollende organisatie

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



157	131,33	63/94	4,12
medewerkers	fte	man/vrouw	ziekteverzuim

Afgelopen jaar is door de coronapandemie opnieuw een groot beroep gedaan op het aanpassingsvermogen en de creativiteit van de organisatie.

We zijn zeer tevreden over de manier waarop de verschillende teams hebben geanticipeerd op de veranderende omstandigheden. Het crisisteam, dat speciaal voor de coronapandemie is opgericht, heeft keuzes gemaakt zodat op de juiste manier verschillende overheidsmaatregelen binnen de organisatie toegepast konden worden. Met behulp van regelmatige nieuwsbrieven zijn medewerkers goed op de hoogte gehouden en is geprobeerd om ook op afstand het teamgevoel te behouden. Het thuiswerken is redelijk gewoon geworden, maar het vraagt wel creativiteit en flexibiliteit om de dienstverlening bij wisselende omstandigheden op niveau te houden.

Het afgelopen jaar is het lastig gebleken om elkaar te ontmoeten. Toch hebben we in oktober in de bioscoopzaal van Vue in Hoorn een personeelsbijeenkomst kunnen organiseren om de nieuwe koers te presenteren. Onder leiding van Eus Ayknol vond een interactieve sessie plaats om een toelichting te geven op de koers en vragen te beantwoorden.

Na afloop van de personeelsbijeenkomst waren alle medewerkers welkom op Woco's Eldorado. Dit festival, georganiseerd samen met personeelsvereniging SKIK, bood de mogelijkheid om in een ontspannen sfeer elkaar weer te ontmoeten en onder het genot van lekker eten, een drankje en een stralende zon bij te praten en de corona ontberingen even achter ons te laten. Maar liefst 135 medewerkers namen deel aan dit zeer geslaagde festival.

### Traineeprogramma

Vanaf 2020 neemt Wooncompagnie deel aan het traineeprogramma Talent In Huis van Plateau. Hierbij worden jonge talenten een kans geboden om werkervaring in de corporatiesector op te doen. In 2021 zijn vier trainees, steeds twee gedurende een halfjaar, bij ons aan de slag gegaan met opdrachten op het gebied van duurzaamheid, wijken en buurten en klantprofielen. Met hun frisse blik hebben zij innovatieve projecten opgepakt en afgerond. Helaas hebben de coronamaatregelen de trainees beperkt om als impuls voor innovatie te dienen voor de rest van de organisatie.

In totaal heeft Wooncompagnie zes trainees in huis gehad. Ook in 2022 zal Wooncompagnie weer deelnemen aan het traineeprogramma.

### Verbetering werkprocessen

Net als in 2020 is het lastig gebleken om werkprocessen gestructureerd onder de loep te nemen en aan de hand van de systeemaanpak te verbeteren. Toch zijn er op verschillende gebieden verbeteringen doorgevoerd om, ondanks de beperkingen, de dienstverlening te continueren en op onderdelen te verbeteren.

### Resultaatverantwoordelijkheid en samenwerking

Wooncompagnie stelt elk jaar een kaderbrief op waarin de uitgangspunten beschreven zijn waarbinnen de teams invulling moeten geven aan hun teamplannen. Het lukt ons elk jaar beter om duidelijke kaders te stellen en om gerichte vragen te stellen waarop de teamplannen antwoord moeten geven. We merken dat de resultaatverantwoordelijkheid op teamniveau blijft groeien. De thuiswerksituatie als gevolg van de coronapandemie heeft de groei van de samenwerking binnen teams versterkt, maar de samenwerking tussen de verschillende teams bemoeilijkt. Daar waar resultaten de teamgrenzen overschrijden kan de resultaatverantwoordelijk dan ook verbeterd worden. In de nieuwe koers heeft het gebiedsgericht werken een prominente plek gekregen en juist dit vereist en stimuleert een betere samenwerkingen tussen de verschillende teams.

### In- door- en uitstroom

Waar het aantal arbeidsplaatsen sinds de organisatieverandering redelijk stabiel is gebleven, rechtvaardigen de ambitieuze doelstellingen in de nieuwe Koers een groei van het aantal arbeids- en stageplaatsen. Dit is een ontwikkeling die in de werving- en selectieactiviteiten in 2021 zichtbaar is en ook in 2022 doorgetrokken wordt.

In 2021 zijn we succesvol geweest in het vervullen van 37 vacatures. Allereerst gebeurde dit door interne werving waarbij 12 medewerkers intern door konden stromen. Daarnaast door externe werving waarbij we 25 nieuwe medewerkers (9 vaste personeelsleden, 7 (werk)stagiairs, 2 trainees, 7 inleenkrachten) welkom konden heten. 22 medewerkers hebben afscheid genomen van Wooncompagnie (6 vaste personeelsleden, 5 (werk)stagiairs, 4 trainees en 7 inleenkrachten).

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

### Werkplezier

Vanwege de coronapandemie is het werkplezieronderzoek in 2021 niet uitgevoerd. In 2022 staat dit wel weer op het programma en daarin zullen de effecten van het thuiswerken een prominente plek krijgen. In 2021 zijn extra middelen beschikbaar gesteld om het thuiswerken goed uit te kunnen voeren.

## Ziekteverzuim

**4,12%**  
verzuimpercentage

Het ziekteverzuim is in 2021 iets hoger geëindigd dan de doelstelling van 4%. In de tweede helft van 2021 is het kortdurende en langdurende verzuim geleidelijk weer iets toegenomen. Zowel door de effecten van de coronapandemie (kort verzuim) als door nieuwe individuele situaties (lang verzuim).

Het verzuim kon ook beperkt worden doordat medewerkers met een ‘kantoorfunctie’ die last hadden van milde klachten, door het thuiswerken, toch productief konden blijven. Vanuit P&O zijn samen met de Arbo preventiemedewerkers verschillende acties voorbereid en instrumentarium beschikbaar gesteld zodat medewerkers beter in konden spelen op de aangepaste werkomstandigheden. Zo werd op intranet de pagina Werkgeluk geplaatst met inspiratie en activiteiten die medewerkers laagdrempelig kunnen oppakken.



## Verantwoord exploitatiemodel

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

Uitgangspunten duurzaam business model	Norm	Realisatie
• Aantal eenheden	14.300	14.355
• Huursom	96,3 mln	94,4 mln
• Investerings	57,3 mln	27,5 mln
• ICR	2,0	1,7
• LTV (o.b.v. beleidswaarde)	68%	42,9%
• Resultaat exploitatie vastgoed	42,9 mln	43,0 mln

Wooncompagnie is zich bewust van het spanningsveld tussen de grote opgave en de beperkte 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 2021 wederom een gezond beeld zien. Opvallend is, evenals in 2020, 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 conform de doelstellingen die wij ons voornamen. De uitkomsten zijn in 2021 beïnvloed door de huurverlaging per 1 mei en huurbevriezing per 1 juli. Daar stond een verlaging van de verhuurderheffing tegenover net als het uitblijven van een saneringsheffing.

Als het gaat om het saldo tussen investeren en verkopen dan hebben we minder dan begroot geïnvesteerd en meer verkocht. Waar we in de begroting hadden gerekend op € 67,0 miljoen aan investeringen en € 9,7 miljoen aan verkopen is 2021 afgesloten met € 52,8 miljoen aan investeringen en € 25,3 miljoen aan verkopen.

De koers naar de toekomst is dat wij de komende jaren volop willen blijven investeren, tot de grenzen van onze financiële mogelijkheden.

Deze mogelijkheden zijn tot op heden sterk begrensd door de verhuurderheffing. Afschaffing van de verhuurderheffing betekent een verruiming van de mogelijkheden.

## De kaders van Wooncompagnie

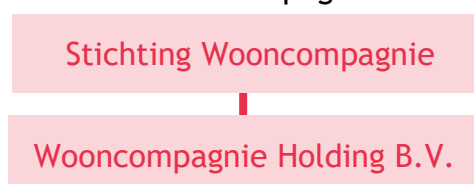
### Governance

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 voor de toepassing van de Governance Code<sup>1</sup>. Uit dit document blijkt dat wij de Governance Code volledig toepassen.

De governance documenten zijn in 2021 geactualiseerd, waarbij is aangesloten op de modelstatuten en -reglementen van Aedes/VTW.

### 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. De B.V. is solvabel.

#### Financiële gegevens

• Deelnemingspercentage	100%
• Eigen vermogen	€ 2.385.000
• Resultaat 2021	€ -/- 8.000
• Financiering rechtstreeks Stichting Wooncompagnie	n.v.t.

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

#### Risicoclassificatie

• Risicoprofiel	Laag
• Kapitaaldeelname	Laag
• Indeling categorie	3

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

<sup>1</sup> <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

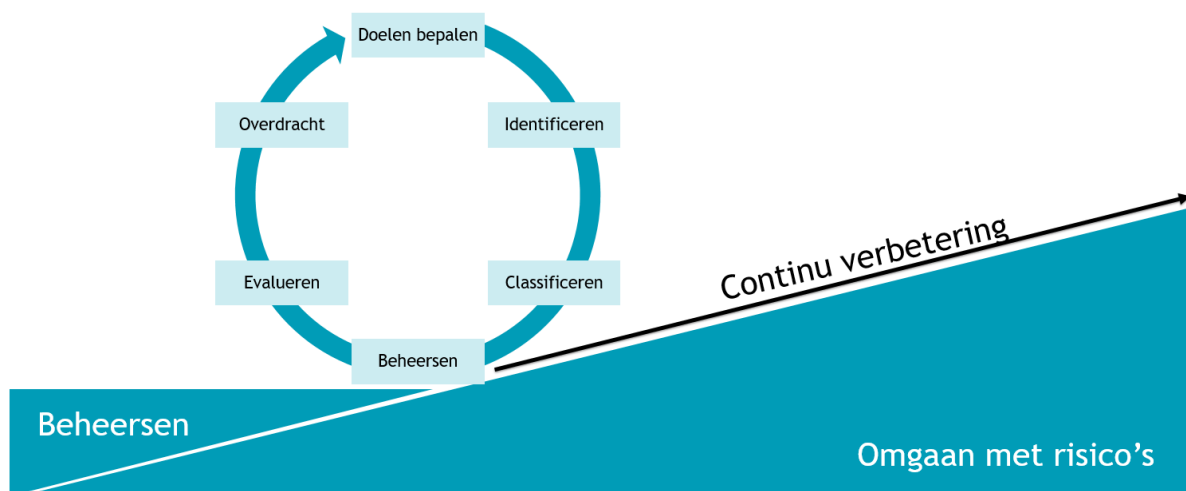
Risicomanagement is één van de middelen die Wooncompagnie inzet om meer zekerheid te houden over het (kunnen) uitvoeren van haar strategie en realiseren van haar doelstellingen. Het raakt de sturing, beheersing en verantwoording van Wooncompagnie. Aandacht voor risicomanagement stimuleert dat nagedacht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

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

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

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

### Model risicomanagement Wooncompagnie

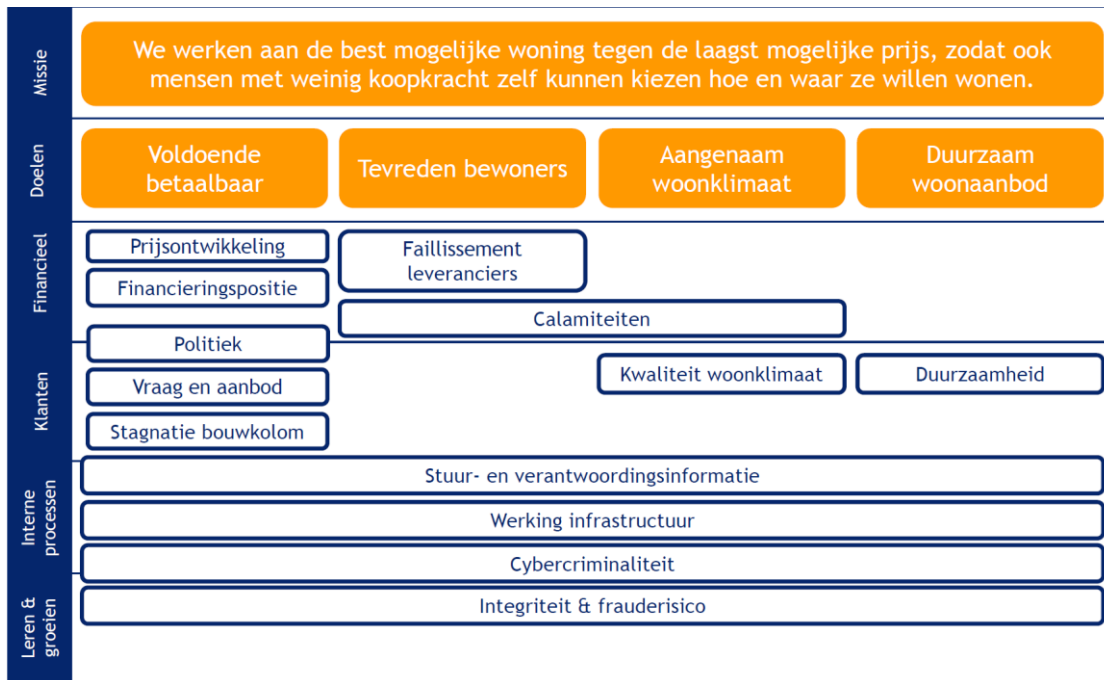


### Risicobereidheid

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

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

## Risico strategie kaart



Er zijn in 2021 geen wijzigingen doorgevoerd in de geformuleerde strategische risico's. In het kader van het nieuwe Koersdocument van Wooncompagnie (periode 2021-2025) zal in 2022 beoordeeld worden of aanpassing van de geïdentificeerde strategische risico's noodzakelijk is.

De afzonderlijke beheersmaatregelen functioneren in voldoende mate. In enkele gevallen is er nog ruimte om scherper te acteren. Op het gebied van de aan ICT gerelateerde risico's en 'stagnatie bouwkolom' zijn in 2021 aanvullende beheersmaatregelen geformuleerd.

### De Strategische risico's

#### Prijswontwikkeling

Het risico dat kosten bovenmatig toenemen.

<b>Risicosturing</b>	Jaarlijks maximale kostenstijging (incl. investeringen) inflatie + 0,5%.
<b>Risicobereidheid</b>	Laag.
<b>Beheersmaatregelen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inkoopbeleid</li> <li>• Inkoopcontracten</li> <li>• Maandelijks gesprek afdeling Reporting met budgethouders (LT-leden)</li> <li>• Spendanalyse</li> </ul>
<b>Ontwikkeling</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Als beheersmaatregel is in 2021 meer structuur aangebracht in de budgettaire beheersing zodat we een beter inzicht hebben in de ontwikkeling van de kwantiteit van de werkzaamheden en de kosten die daarmee gemoeid zijn.</li> <li>• Belangrijkste aandachtspunt voor de kostenontwikkeling blijft ook in 2021 de ontwikkeling van de bouwindex en de aanbestedingsresultaten. Deze laten de afgelopen jaren een</li> </ul>

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 hoog blijven.

- Het uitgangspunt dat de huren worden verhoogd met inflatie als basis voor de kostenontwikkeling was door de huurbevriezing per 1 juli niet van toepassing. Deze bevriezing wordt in 2022 gecompenseerd door een lagere verhuurderheffing.

## Vraag en aanbod

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

<b>Risicosturing</b>	Een aanbod afgestemd op marktontwikkelingen.
<b>Risicobereidheid</b>	Laag.
<b>Beheersmaatregelen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Woningmarktonderzoek (1x per vier jaar)</li><li>• Strategisch portefeuille plan</li><li>• Contacten onderhouden met stakeholders (Gemeenten/SHO/overige belanghouders)</li><li>• Zorgen voor een actuele strategie</li></ul>
<b>Ontwikkeling</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• In 2021 heeft Wooncompagnie haar strategie herzien en vastgelegd in een nieuw koersdocument voor de periode tot en met 2025.</li><li>• In de nieuwe koers kiest Wooncompagnie voor intensivering van haar investeringen, met name in de nieuwbouw. Daarbinnen ligt een accent op groepen als jonge starters, middeninkomens en senioren met een zorgvraag.</li><li>• Het bijbehorende investeringsvolume brengt Wooncompagnie versnelt maar verantwoord naar de grenzen van de financiële ratio's. Dat is een bewuste keuze. Gelet op de marktomstandigheden is uitbreiding van de woningvoorraad maatschappelijk noodzakelijk.</li><li>• De financiële ruimte voor de eveneens noodzakelijke investeringen in de bestaande woningvoorraad (met name verduurzaming, maar gelet op de leeftijdsopbouw ook verbetering) blijft vooralsnog beperkt. Dit noopt tot scherpe keuzes.</li><li>• Om bovenstaande redenen is besloten tot een integrale herziening van de voorraadstrategie. Deze is gestart met het formuleren van een nieuwe wensvoorraad, die vervolgens wordt uitgewerkt in een concrete transformatieopgave; uitgedrukt in aantallen nieuwbouw, verkoop, vervanging, verbetering en verduurzaming, elk voorzien van kenmerken en budgetten.</li><li>• De mix van (des)investeringen wordt gekoppeld aan uitgangspunten die een duurzaam verantwoorde exploitatie mogelijk maken (gematigde huurontwikkeling, afvlakking stijging onderhoudskosten).</li></ul>

- De herziening van de voorraadstrategie wordt in het eerste kwartaal van 2022 afgerond. Onder meer met een tussentijdse aanscherping van de meerjarenbegroting.
- Ook is in 2022 aandacht voor versterking van de vastgoedsturing.

## Calamiteiten

Het risico dat zich een calamiteit voordoet.

<b>Risicosturing</b>	Geen verwijtbare calamiteiten en te allen tijde adequaat handelen.
<b>Risicobereidheid</b>	Laag.
<b>Beheersmaatregelen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Calamiteitenplan (kantoorpanden)</li> <li>• Brandverzekeringen (kantoorpanden &amp; bezit)</li> <li>• Service meldkamer</li> <li>• Bereikbaarheidsdienst</li> </ul>
<b>Ontwikkeling</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het Corona crisisteam, wat in 2020 is geformeerd om de pandemie in goede banen te leiden, is ook in 2021 actief geweest. Doordat in de loop van het jaar overheidsmaatregelen wijzigden heeft het crisisteam aanpassingen gemaakt in het beleid rondom het thuiswerken en het '1,5-meter' kantoor. Het continueren van de dienstverlening, waarbij werkzaamheden veilig voor medewerkers en bewoners uitgevoerd kunnen worden, stond daarbij voorop. Ook de interne nieuwsbrieven zijn weer regelmatig verstuurd.</li> <li>• Op vrijdag 18 juni werd Nederland getraakteerd op noodweer. In het begin van de avond leidde dit tot grote overlast. De Meldkamer, die buiten kantoor tijd spoedtelefoontjes aanneemt, werd overspoeld met vragen van bezorgde bewoners. Er is contact opgenomen met de 'Achtervang', waarin collega's met een technische achtergrond per toerbeurt ingedeeld zijn. Een aantal collega's en aannemers is gevraagd om bij te springen om bewoners te helpen en er is een 'crisisteam' geformeerd om zaken te coördineren.</li> </ul> <p>Deze calamiteit is geëvalueerd en de leerpunten zorgen dat we een volgende keer nog beter voorbereid zijn en snel kunnen handelen. Maar geen één calamiteit is hetzelfde dus we weten dat we ook dan op onderdelen verrast zullen worden.</p>

## Faillissement leveranciers

Het risico dat leveranciers failliet gaan.

<b>Risicosturing</b>	Voorkomen van financiële schade.
<b>Risicobereidheid</b>	Laag.
<b>Beheersmaatregelen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aanbestedingsprocedures</li><li>• Bankgaranties</li><li>• Betaalschema (alleen betalen voor gerealiseerde werkzaamheden)</li><li>• Bij modulair bouwen: Constitutum Possessorium</li><li>• In Coronatijd (tijdelijk) extra werk opgedragen om vaste partijen overeind te houden</li><li>• Spendanalyse</li></ul>
<b>Ontwikkeling</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• In 2021 zijn er geen belangrijke leveranciers failliet gegaan.</li><li>• Ook voor 2022 verwachten we geen faillissementen van de belangrijke leveranciers.</li><li>• We werken met het protocol “Samen Veilig Doorwerken” dat AEDES met Bouwend NL heeft opgesteld, hierdoor kunnen, ondanks de coronapandemie veel werkzaamheden in en om onze woningen gewoon doorgaan. De problemen uiteten zich bij lopende projecten met name in vertragingen, verschillende projecten lopen uit de planning, hier is we niet veel tegen doen, anders dan in gesprek te blijven met de leveranciers.</li><li>• Voor projecten waarbij prijzen nog niet zijn vastgelegd zien we prijsstijgingen ontstaan. We proberen zo snel mogelijk tot overeenstemming te komen en hier rekening mee te houden in onze budgetten.</li><li>• De beheersmaatregelen doen hun werk.</li></ul>

## Politiek

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

<b>Risicosturing</b>	We zijn op de hoogte van de plannen van Rijk en gemeenten en zijn daarin gesprekspartner.
<b>Risicobereidheid</b>	Laag.
<b>Beheersmaatregelen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aangesloten bij branchevereniging Aedes</li><li>• Contacten onderhouden met landelijke, provinciale en lokale politiek</li><li>• Initiatieven ondernemen zoals de lobby “#HurenKanGoedkoper”</li></ul>
<b>Ontwikkeling</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ook in 2021 is Wooncompagnie volop actief geweest in zowel het lokale- als het landelijke debat over de volkshuisvesting.</li><li>• De impact van het nieuwe coalitieakkoord op de nieuwe Koers van Wooncompagnie zal worden beoordeeld.</li></ul>

Verheugend is de voorgenomen afschaffing van de verhuurderheffing. Vraagtekens zijn er rond de voorgenomen aanpassing van de huurtoeslag, in combinatie met een inkomensafhankelijke huurprijsstelling.

- In de nieuwe Koers versterkt Wooncompagnie de samenwerking met de vijf kerngemeenten, waar zich het overgrote merendeel van de woningvoorraad bevindt.
- In deze kerngemeenten beschikt Wooncompagnie over actuele meerjarige prestatieafspraken, die jaarlijks in jaarschijfafspraken worden uitgewerkt. De kwaliteit van deze afspraken neemt steeds verder toe.
- In de fusiegemeente Purmerend/Beemster zijn in 2021 raadsverkiezingen geweest. De uitslag biedt zicht op voortzetting van de goede samenwerking met het gemeentebestuur. In de overige gemeenten vinden in 2022 lokale verkiezingen plaats.

### Stagnatie bouwkolom

Het risico dat door bijv. een economische crisis, het aantal aannemers en het onderliggende personeelsbestand dermate terug loopt, waardoor wij onze ambities t.a.v. nieuwbouw en renovatie niet waar kunnen maken. En dus de beschikbaarheid van woningen in het geding komt.

<b>Risicosturing</b>	We zorgen voor voldoende betaalbare woningen en een duurzaam woningaanbod.
<b>Risicobereidheid</b>	Midden
<b>Beheersmaatregelen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bij elk project, voorafgaand aan een uitvraag, interesse peilen bij beoogde aannemer om deel te nemen aan uitvraag</li><li>• Startmoment van een project flexibel maken zodat project ingepast kan worden in de bedrijfsvoering leverancier</li><li>• Conceptueel en modulair bouwen</li><li>• Regionale inkoop afspraken maken met andere opdrachtgevers (bouwstroom NH)</li><li>• Terughoudend zijn met verkoop bestaand bezit</li><li>• Inzetten van meer (vaste) aannemers, zodat de werkzaamheden meer verdeeld kunnen worden</li></ul>
<b>Ontwikkeling</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ook in 2021 sprake van een volle orderportefeuille bij de aannemers. Dit uit zich echter eerder in prijsstijgingen (want minder concurrentie) dan dat we daadwerkelijk geen aannemers kunnen krijgen voor onze projecten. De verwachting is dat dit in 2022 niet zal verminderen.</li><li>• We zijn aangesloten bij de NH bouwstroom om gezamenlijk in te kopen met collega corporaties, waarbij selectie van de voorkeursleveranciers aanstaande is.</li><li>• We hebben inmiddels als uitgangspunt voor onze projecten: conceptmatig (fabrieksmatig) tenzij.</li></ul>

- Samen met onder meer inkoop actualiseren we ons inkoopbeleid om beter aan te sluiten op de ontwikkelingen. Bijvoorbeeld meer werken met (meer) vaste partners.
- Met deze maatregelen proberen we niet alleen de mogelijke prijsstijgingen tot een minimum te beperken, maar ook de voortgang van de werkzaamheden te borgen.

## Duurzaamheid

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

<b>Risicosturing</b>	Gestelde norm vanuit overheid.
<b>Risicobereidheid</b>	Laag.
<b>Beheersmaatregelen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energiebeleid</li> <li>• Strategisch portefeuille beleid</li> <li>• Complex beheerplannen</li> <li>• Monitoring Energie index</li> <li>• CO2-monitor</li> <li>• Stimulerende maatregelen bewoners</li> <li>• Subsidiemogelijkheden</li> </ul>
<b>Ontwikkeling</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Door invoering van de nieuwe methodiek voor energie labeling is onze gemiddelde energie index gestegen naar 1,32. Dit was al de verwachting. We blijven nog ruim onder de norm van 1,40.</li> <li>• Met de nieuwe systematiek is ook een nieuwe eenheid toegevoegd, namelijk de benodigde kilowatturen die een woning nodig heeft voor verwarming per vierkante meter. Voor ons staat die op 173,7 kWh/m<sup>2</sup>. De doelstellingen zullen in de toekomst op basis van deze eenheid bepaald worden.</li> <li>• Het aantal woningen in bezit met een E, F of G-label is gedaald naar minder dan 500 woningen. We verwachten dat vanaf 2028 voor woningen met deze labels een huurkorting gegeven moet worden.</li> <li>• Door middel van de “isolatietreinen”, “zonnepanelentrein” en renovatieprojecten zorgen we voor continue verbetering van de energetische kwaliteit van onze woningen.</li> <li>• In Purmerend zijn we met de gemeente in gesprek over uitbreiding van het warmtenet.</li> <li>• De voortgang van het uitvoeren van energetische maatregelen en -prestatie van onze woningen wordt gepresenteerd in de maandrapportage. Dit geldt ook voor de gemiddelde CO2-uitstoot.</li> <li>• Voor komend jaar gaan we starten met het aanbieden van hybride warmtepompen bij cv-vervanging.</li> </ul>

- Alles overziend nemen we op dit moment voldoende maatregelen om de energetische kwaliteit van onze woningen te verbeteren.

### Stuur- en verantwoordingsinformatie

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

<b>Risicosturing</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Goedkeurende verklaring van accountant.</li> <li>• Vermijden aanwijzingen of maatregelen van Aw en WSW.</li> <li>• Voorkomen noodzakelijke herziening bestaande contractuele afspraken.</li> </ul>
<b>Risicobereidheid</b>	Laag.
<b>Beheersmaatregelen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maandelijks inzichtelijk</li> <li>• Kwaliteitscontrole Controlling op de stuur- en verantwoordingsinformatie</li> <li>• P en C kalender</li> <li>• Informatie achtbaan</li> </ul>
<b>Ontwikkeling</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het BI-dashboard is herijkt en gestandaardiseerd op basis van Vera-definities. Hiermee sluiten wij niet alleen steeds meer aan op de prestaties van de teams en de organisatie maar ook op de sectorstandaarden.</li> <li>• De maandrapportages zijn toegankelijk voor alle medewerkers zodat ze meer bewust worden van de doelstellingen van Wooncompagnie.</li> <li>• Er is een uitgebreide halfjaar rapportage over de financiële voortgang.</li> <li>• Jaarlijks is er in aanloop naar de jaarafsluiting per 1 november een financiële hardclose die op belangrijke onderdelen wordt gecontroleerd door de externe accountant.</li> <li>• We besteden meer aandacht aan de totstandkoming van betrouwbare prognoses gedurende het jaar.</li> <li>• De oordeelsbrieven van WSW en Aw zijn “schoon”.</li> <li>• De managementletter en het accountantsverslag van de accountant bevat geen zwaarwegende aanbevelingen.</li> </ul>

### Financieringspositie

Het risico dat de financieringsmogelijkheden worden beperkt.

<b>Risicosturing</b>	Financierbaarheid tegen aanvaardbare condities en financiële onafhankelijkheid.
<b>Risicobereidheid</b>	Laag.
<b>Beheersmaatregelen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actief relatiemanagement financiers</li> <li>• Beleid en doelstellingen ten aanzien van financierbaarheid</li> <li>• Continu inzicht in ICR en operationele kasstroom</li> <li>• Periodiek inzicht in LTV en Solvabiliteit</li> <li>• Scenario- en gevoeligheidsanalyses</li> <li>• Sturen op afgegeven borgingsplafond door WSW</li> </ul>

## Ontwikkeling

- Afhankelijk van de voortgang van de investeringen verwacht Wooncompagnie de komende jaren een bovengemiddelde groei van de leningportefeuille.
- Er bestaat ruimte binnen de financiële ratio's, 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 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.
- Verder biedt de nieuwe zekerheidsstructuur van het WSW zoals die in 2021 is geïmplementeerd nog meer risicobeperking voor beleggers.
- Het risico van een nagenoeg monopolistische positie van de sectorbanken wordt kleiner. Institutionele beleggers zoals pensioenfondsen en verzekeraars, maar ook buitenlandse partijen ervaren steeds vaker de mogelijkheden van financiering van de sector.

## 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 Beheersmaatregelen

Midden.

- Strategische portefeuille beleid (buurtanalyses)
- Medewerkers in de wijk/Buurteams
- Buurtschouwen
- Leefbaarheidsmonitor
- Leefbaarheidsplannen
- Ook in 2021 heeft Covid voor een groot deel het werken bepaald.

### Ontwikkeling

- We zien nog steeds een toename van het aantal overlastgevallen. Wat daarbij opvalt is dat de meeste dossiers steeds gecompliceerder worden. Een goed werkend netwerk/vangnet met ketenpartners (zoals gemeente, GGZ etc) is daarom van cruciaal belang. In enkele gemeenten moet deze samenwerking nog meer afgestemd en geïntensiveerd worden.
- Doordat de problematiek heftiger en zwaarder wordt en het aantal dossiers alleen maar toeneemt is de huidige aanpak, waarbij de medewerkers van de afdeling buurten voor een belangrijk deel reactief werken en "inspringen" op zich voordoende situaties, niet vol te houden. Integraliteit en een proactieve- en gebiedsgerichte aanpak zijn belangrijk om blijvend te kunnen voldoen aan onze doestellingen en om echt te horen wat huurders

willen en vinden. Deze wijze van aanpak komt ook terug in het nieuwe Koersdocument van Wooncompagnie.

- De invloed van een tekort aan goede en betaalbare huisvesting zien we terug in de leefbaarheid van buurten. Schaarste leidt tot het zoeken naar creatieve oplossingen. Onderhuur en woonfraude komen vaker voor met alle bijbehorende leefbaarheidsproblemen.
- Nieuwe instroom van huurder baart ons zorgen, omdat we zien dat het percentage bijzondere doelgroepen steeds hoger wordt. We zien een toename in “woononbekwaamheid” met overlast tot gevolg. Samen met team Verhuizen onderzoeken we hoe we meer aan de “voorkant” (intake-/motivatiegesprekken) zaken kunnen afvangen.
- We hebben begin 2021 opnieuw een Woonbelevingsonderzoek laten uitvoeren. De eerste keer was in 2019. We hadden verwacht, gezien corona en bijbehorende gevolgen, dat de score lager zou uitvallen. Dit bleek niet het geval. Sommige scores waren iets hoger en sommige iets lager.
- Vanuit het Woonbelevingsonderzoek in 2019 zijn er voor een aantal minder scorende wijken plannen gemaakt en uitgezet. De resultaten zie we nog niet helemaal terug in de scores van het woonbelevingsonderzoek van 2021. Voor een deel is het ook nog te vroeg om daar nu al resultaat van te verwachten. We blijven de ontwikkelingen van de maatregelen volgen en sturen bij waar nodig.
- 2020 is gestart met het screenen van buurten op ‘schoon’, ‘heel’ en ‘veilig’. Hiervoor gebruiken we een app. In 2021 hebben we hierin verschillende verbeteringen en aanpassingen doorgevoerd. Naast meer gegevens over ons bezit, hebben we nu ook beter inzicht in welke straten of buurten beneden het gewenste ambitie niveau scores. Ook de meldingenfunctie functioneert steeds beter. In 2022 willen we het gebruik uitrollen bij andere afdelingen.

### Integriteit & fraude

Het risico dat medewerkers het persoonlijk belang laten prevaleren boven het organisatiebelang.

<b>Risicosturing</b>	We laten het persoonlijk belang niet prevaleren boven het organisatiebelang.
<b>Risicobereidheid</b>	Nihil.
<b>Beheersmaatregelen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tone at the top: het management is zich bewust van haar voorbeeldrol en draagt integer handelen uit.</li></ul>

## Ontwikkeling

- Het bestuur bevordert een open aanspreekcultuur. Onze 3 kernwaarden zijn betrokken, betrouwbaar en benaderbaar.
- We hebben de meldregeling voor misstanden in 2021 geactualiseerd en hier intern aandacht aan besteedt.
- We volgen de CAO-woondiensten ten aanzien van de salarisbetalingen. We kennen geen standaard individuele prestatiebeloningen.
- Nieuwe medewerkers overhandigen een VOG voor indiensttreding een aanvullend assessment kan onderdeel uitmaken van de sollicitatieprocedure.
- Iedere medewerker ondertekent de geheimhoudingsverklaring.
- We hanteren een procuratieregeling en inrichting van de rechten op basis van functiescheiding.
- De afdeling Controlling voert audits uit.
- We hanteren een inkoop- / aanbestedingsbeleid. Onderdeel daarvan is dat tussenpersonen geen 2 heren mogen dienen.
- We hebben een inventarisatie naar potentiële fraude risico's en een beoordeling van de beheersmaatregelen die aanwezig zijn uitgevoerd.
- Onderdeel van de integriteitscode is hoe omgegaan wordt met cadeaus en geschenken van relaties.
- Het bestuur communiceert met de accountant in een open relatie, waarin alle aangelegenheden, inclusief gevoelige zaken zoals een vermoeden van fraude, niet-naleving van wet- en regelgeving en andere integriteitsissues kunnen worden besproken.
- Het bestuur handelt adequaat en voortvarend bij een vermoeden van fraude of niet-naleving van wet- en regelgeving
- Regelmatig is aandacht besteed aan integriteit en is dit op verschillende manieren bespreekbaar gemaakt;
- Ook in 2021 deden we mee aan bij 'de week van de integriteit';
- We hebben de meldregeling voor misstanden geactualiseerd, deze is na positief OR-advies vastgesteld door het bestuur & de RvC en is hier vervolgens intern aandacht aan besteed;
- We hebben een interne enquête uitgezet met vragen over de bekendheid met de integriteitscode, de meldregeling voor misstanden en de beleving van een veilige meldcultuur voor het melden van misstanden. De deelname en uitkomsten zijn in lijn met een vergelijkbaar onderzoek uit 2019 en schetsen een beeld van een gezond integriteitsklimaat.
- In 2021 is een aanzet gemaakt voor te hanteren richtlijnen voor vervolgonderzoek binnen de meldregeling

voor misstanden. Deze richtlijnen bieden betrokkenen meer inzicht en houvast voor het uitvoeren van vervolgonderzoek naar aanleiding van een melding.

•

## Cybercriminaliteit

Het risico dat het ICT-systeem moedwillig wordt misbruikt.

<b>Risicosturing</b>	Voorkomen van onherstelbare schade.
<b>Risicobereid</b>	Laag.
<b>Beheersmaatregelen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Adequate SLA-contracten</li><li>• Adequate firewall en virussoftware</li><li>• Online-awareness trainingsprogramma</li><li>• Phishingtests</li><li>• Test ethisch hacker (phishing mail campagnes, mystery guest)</li><li>• Cybersecurityverzekering</li></ul>
<b>Ontwikkeling</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dit jaar zijn er (wereldwijd) een aantal beveiligingsincidenten geweest:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Log4j</li><li>○ Beveiligingslek Citrix</li><li>○ Zero-Day exploit Exchange</li></ul></li></ul> <p>Door adequaat handelen van onze eigen I&amp;A medewerkers en de goede samenwerking met Northwave heeft Wooncompagnie hier geen last van ondervonden. Het is in dit soort situaties fijn om het SOC (Security Operations Centre) van Northwave achter de hand te hebben. Verder hebben we het afgelopen jaar ingeregeld dat onze servicedesk direct tickets kan aanmaken bij dit SOC. Vragen uit onze organisatie worden snel en adequaat opgepakt.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wooncompagnie heeft dit jaar een aantal oude security protocollen (TLS, SSL) uitgeschakeld. Hierdoor zijn we minder kwetsbaar voor cyberaanvallen.</li></ul>

## Werking infrastructuur

Het risico dat de IT-infrastructuur niet functioneert.

<b>Risicosturing</b>	Voorkomen van onherstelbare schade.
<b>Risicobereidheid</b>	Laag.
<b>Beheersmaatregelen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Productieomgeving geoutsourced in een Datacenter</li><li>• Adequate SLA-contracten</li><li>• Hardware redundant uitgevoerd</li><li>• Uitwijkplan</li><li>• Uitwijkomgeving</li><li>• Veel SAAS based software applicaties</li></ul>

## Ontwikkeling

- De infrastructuur heeft het afgelopen jaar naar behoren gewerkt. Er zijn geen noemenswaardige incidenten geweest. De overgang naar onze nieuwe outsourcingpartij (Previder) heeft vertraging opgelopen, maar verloopt gestaag. De verwachting is dat we in Q1 2022 afscheid nemen van onze huidige outsourcingpartij.
- Onze nieuwe outsourcingpartij hanteert dezelfde hoge beschikbaarheidsstandaarden, maar heeft tevens een eigen SOC (Security Operations Centre). Samen met het SOC van Northwave kunnen zij Wooncompagnie nog beter ondersteunen op het gebied van security en beschikbaarheid van onze IT systemen.

## Opdrachtgeverschap

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

## Financiën

### Jaarresultaat

Het jaarresultaat bedraagt in 2021 € 293,8 miljoen positief (2020: € 122,9 miljoen). Dit resultaat is opgebouwd uit € 119,8 miljoen voor de DAEB-portefeuille (2020: € 121,1 miljoen) en € 7,2 miljoen voor de niet-DAEB portefeuille (2020: € 3,1 miljoen). Het resultaat wordt voor € 269,9 miljoen (2020 € 103,4 miljoen) beïnvloed door waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille.

### Financiële ratio's

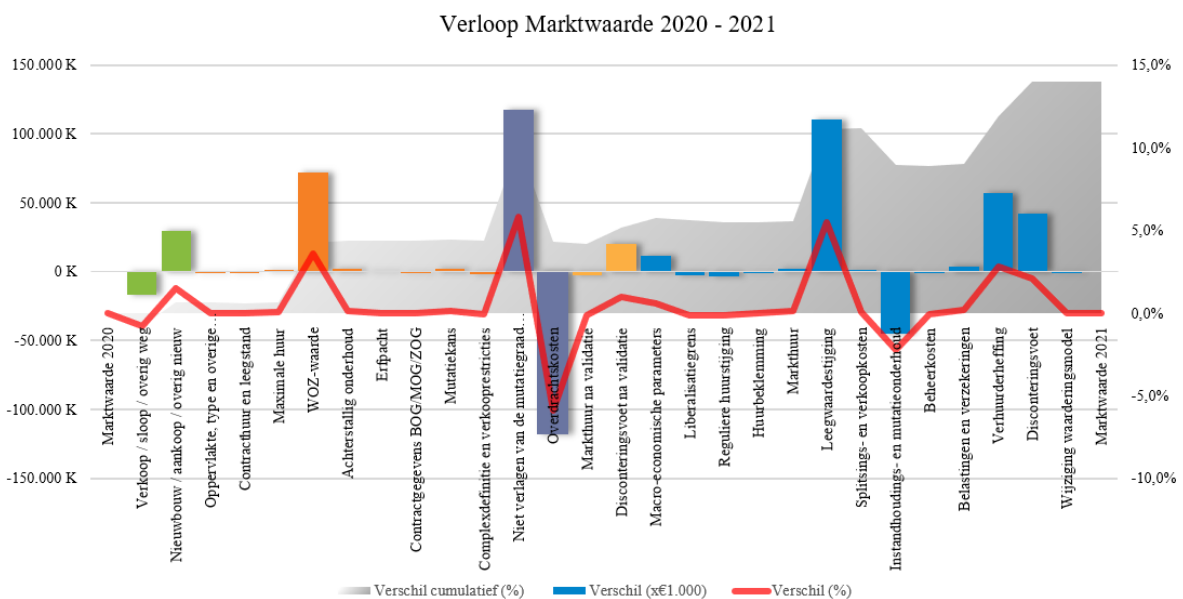
De belangrijkste financiële ratio's komen positief uit. Dit komt net als in 2020 vooral door een sterke stijging van de beleidswaarde waardoor de LTV daalde van 50,1% in 2020 naar 42,9% in 2021. De ICR daalde van 2,9% in 2020 naar 1,7% in 2021. Dat komt door een eenmalig effect door de betaling van VPB over eerdere jaren.

### Exploiteren

Het nettoresultaat uit de exploitatie van het vastgoed steeg van € 41,0 miljoen in 2020 naar € 43,1 miljoen in 2021. Deze stijging wordt vooral veroorzaakt door een lagere verhuurderheffing. De huurinkomsten zijn weliswaar gestegen door de effecten van nieuwbouw in 2020 en 2021 maar zijn achtergebleven door de huurverlaging per 1 mei en de huurbevrozing per 1 juli.

### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Voor de woningportefeuille van Wooncompagnie heeft de ontwikkeling op de woningmarkt weer tot een buitensporige stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de marktwaarde van de woningportefeuille is met € 279 miljoen gegroeid naar een waarde van € 2.224 miljoen (2020: € 1.945 miljoen) Dit betreft een waardegroei van 14,3% (2020: 7,2%). Hieronder een grafische weergave van de ontwikkeling:



### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde is deels beïnvloed aan de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht. 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 2020 een sterke stijging zien van € 858 miljoen naar € 1.041 miljoen..

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 1.352 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 1.127 miljoen). De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide 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 beheerssituatie 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 € 1.247 miljoen (2020: € 1.149 miljoen).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 en 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaaarde/Beleidswaarde Waterval	(x € 1.000)	(x € 1.000)
	2021	2020
Marktwaaarde	2.294.689	2.012.340
Stap 1 Beschikbaarheid	13.387	-27.730
Stap 2a Betaalbaarheid (huur)	-832.126	-708.158
Stap 2b Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	-128.567	-168.135
Stap 3 Kwaliteit	-298.514	-265.582
Stap 4 Beheer	-8.344	-6.320
Beleidswaarde	1.040.525	858.054

Dit impliceert dat circa 67% 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.

## Financiële instrumenten en risicobeheersing

### *Prijrisico*

Wooncompagnie loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa Overige effecten en onder vlottende activa Effecten. Wooncompagnie beheerst het marktrisico door classificatie aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen.

### *Valutarisico*

Wooncompagnie is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

### *Renterisico*

Wooncompagnie loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa leningen u/g, effecten en liquide middelen als gevolg van wijzingen in de marktrente. Wooncompagnie maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Wooncompagnie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden.

Met betrekking tot één bepaalde variabel rentende schuld (schulden aan kredietinstellingen) heeft Wooncompagnie een renteswap gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt.

Om uitgangspunten voor de beheersing van het rente- en financieringsrisico vast te leggen is, binnen de kaders van het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het Treasurystatuut, de Financieringsstrategie opgesteld.

De norm die Wooncompagnie hanteert is 15% van de hoofdsom van de lening portefeuille en bij drie opeenvolgende jaren totaal maximaal 40%.

#### *Kredietrisico*

Wooncompagnie heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten, vorderingen en effecten. Wooncompagnie maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het Treasurystatuut en naleving daarvan wordt periodiek gemonitord.

#### *Liquiditeitsrisico*

Per balansdatum was geen sprake van een bankschuld en was de kredietfaciliteit onbenut.

Per 31 december 2021 heeft het WSW een borgingsplafond vastgesteld van € 475 miljoen.

Het saldo van de door het WSW geborgde leningen bedraagt per 31-12-2021 € 457 miljoen. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Wooncompagnie zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

#### *Beschikbaarheidsrisico*

Wooncompagnie voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd.

Doordat Wooncompagnie minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Wooncompagnie doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering.

De verwachting is dat Wooncompagnie voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

#### *Risicobeheersing treasury activiteiten*

De treasury-functie bij Wooncompagnie richt zich op het waarborgen van de financiële continuïteit en op het beheersen van financiële risico's. Hierbij vormen het beheer van de leningenportefeuille, de beheersing van renterisico's, de jaarlijkse rentekosten en het bewaken van de kasstromen de belangrijkste aandachtspunten.

#### **Verwachte gang van zaken**

De komende jaren investeert Wooncompagnie volop, wij zetten in op een netto groei van onze voorraad tot 2030 met 1.000 huurwoningen. Na 2030 is de verwachting dat als de verhuurderheffing blijft bestaan de voorraad niet verder kan groeien. Het voornemen om deze heffing in 2023 af te schaffen biedt in dit opzicht perspectief.

In het verlengde daarvan zal ook het aantal medewerkers toenemen. Belangrijke aandachtspunten zijn met name gelegen in de ontwikkeling van de bouwkosten en de ontwikkeling van de huurinkomsten op basis van ons inflatievolgend huurbeleid. Een ander risico is de inflatie voor de komende jaren. Een hoge inflatie zal vanwege de betaalbaarheid niet zonder meer volledig kunnen worden doorberekend aan onze huurders. Een eventueel verder stijgende rente heeft vooralsnog een beperkt effect op onze kasstromen. Wel kan dit van invloed zijn op de marktwaarde en beleidswaarde van ons bezit.

#### **De gevolgen van Covid, energiecrisis en de oorlog in Oekraïne.**

De gevolgen van Covid voor onze bedrijfsvoering zijn gedurende de pandemie beperkt gebleven. De verwachte effecten na de pandemie zijn groter. Er is sprake van een hoge inflatie die nog versterkt wordt door de energiecrisis. Een hoge energierekening en andere kostenstijgingen kunnen leiden tot betalingsproblemen bij onze huurders. Ook de oorlog in Oekraïne geeft onzekerheid over de toekomst die zich onder meer vertaalt in moeizame aanbestedingen. De oorlog brengt tot slot ook een vluchtelingenstroom tot stand die invloed heeft op de beschikbaarheid van woningen.

## Verkorte jaarrekening

### Geconsolideerde balans per 31 december 2021

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

<b>Actief</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
<b>Vaste activa</b>		
Immateriële vaste activa	939	1.045
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.261.709	1.981.984
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	32.980	30.357
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	112.891	94.460
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	22.952	12.673
	<u>2.430.532</u>	<u>2.119.474</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	4.374	4.729
	<u>4.374</u>	<u>4.729</u>
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	-	5.984
Leningen u/g	-	-
Agio	50.452	52.458
Overige effecten	2.466	2.684
Overige vorderingen	800	923
	<u>53.718</u>	<u>62.049</u>
Subtotaal vaste activa	<u>2.489.563</u>	<u>2.187.297</u>
<b>Vlottende activa</b>		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	448	1.512
Overige voorraden	329	298
	<u>777</u>	<u>1.810</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	552	518
Gemeenten	2	141
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.532	-
Overige vorderingen	32	861
Overlopende activa	572	502
	<u>8.690</u>	<u>2.022</u>
Liquide middelen	<u>12.586</u>	<u>12.994</u>
Subtotaal vlottende activa	<u>22.053</u>	<u>16.826</u>
<b>Totaal</b>	<b>2.511.616</b>	<b>2.204.123</b>

## Geconsolideerde balans per 31 december 2021

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

Passief	31-12-2021	31-12-2020
<b>Groepsvermogen</b>	<b>1.873.960</b>	<b>1.580.111</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	584	7.912
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.338	-
Overige voorzieningen	808	801
	<u>2.730</u>	<u>8.713</u>
<b>Schulden</b>		
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	2.047	2.153
Schulden/leningen kredietinstellingen	501.652	480.295
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	85.282	77.336
Overige schulden	33.415	38.093
	<u>622.396</u>	<u>597.877</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	25	16
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.379	10.193
Overige schulden	786	681
Overlopende passiva	7.340	6.532
	<u>12.530</u>	<u>17.422</u>
Subtotaal schulden	<u>634.926</u>	<u>615.299</u>
<b>Totaal</b>	<b>2.511.616</b>	<b>2.204.123</b>

## Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2021

(x € 1000)

	2021	2020
Huuropbrengsten	94.449	92.139
Opbrengsten servicecontracten	1.478	1.491
Lasten servicecontracten	-1.265	-1.315
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.290	-5.089
Lasten onderhoudsactiviteiten	-29.098	-27.167
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-16.948	-19.018
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>43.326</b>	<b>41.041</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	26.577	30.247
Toegerekende organisatiekosten	-352	-124
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-17.410	-23.772
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>8.815</b>	<b>6.351</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.725	-27.851
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	272.857	127.909
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	11.763	3.305
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>269.895</b>	<b>103.363</b>
Opbrengsten overige activiteiten	187	184
Kosten overige activiteiten	-127	-123
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>60</b>	<b>61</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-9.964</b>	<b>-3.154</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-1.000</b>	<b>-889</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	2.433	-9.057
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	102	108
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8	104
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.108	-12.595
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-9.565</b>	<b>-21.440</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>301.567</b>	<b>125.333</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-7.719	-2.440
Resultaat deelnemingen	-	-
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>293.848</b>	<b>122.892</b>

## Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2021

(directe methode x € 1000)

		2021	2020
<b>Operationele activiteiten</b>			
Ontvangsten van huurders	94.702	92.426	
Vergoedingen	1.580	1.366	
Ontvangsten overige	834	2.331	
Renteontvangsten	42	42	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		97.158	96.165
Betalingsinzake erfpacht	-2	-2	
Betalingsaan werknemers	-9.721	-9.996	
Betalingsaan leveranciers onderhoud	-24.990	-22.197	
Betalingsoverige bedrijfsuitgaven	-12.202	-11.467	
Rente-uitgaven	-14.101	-14.715	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-343	-111	
Verhuurderheffing	-11.036	-13.415	
Betalingsleefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-443	-386	
Vennootschapsbelasting	-13.836	4.623	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-86.674	-67.666
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		10.484	28.499
<b>Investeringsactiviteiten</b>			
Verkoopontvangsten bestaande huur	20.173	24.389	
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	3.650	4.186	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-	
Verkoopontvangsten grond	-	124	
(Des)Investeringsontvangsten overige	1.477	404	
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>		25.300	29.103
Betalingsinvestering nieuwbouw	-32.171	32.309	
Betalingsaankoop woonegelegenheden	-	-1.232	
Betalingsinvesteringen woningverbeteringen	-16.654	-20.124	
Betalingsaankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-3.244	-2.746	
Betalingsloop	-	-	
Betalingsaankoop grond	-	-	
Betalingsinvesteringen overig	-751	-1.257	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>		-52.820	-57.668
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>		-27.520	-28.565
Ontvangsten verbindingen	65	-	
Ontvangsten overig	-	44	
Uitgaven verbindingen	-1	-	
Uitgaven overig	-	-	
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>		64	44
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		-27.456	-28.521
<b>Financieringsactiviteiten</b>			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	27.500	27.500	
Mutatie door WSW geborgde leningen met variabele hoofdsom	10.700	-10.700	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		28.808	16.800
Aflossing door WSW geborgde leningen	-15.905	-15.905	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-1.012	1.012	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-12.244	-16.917
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		-16.564	-117
<b>Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar</b>		-408	-139

## Kengetallen 2021

Kengetallen op grond van de geconsolideerde jaarrekening

	2021	2020
<b>Gegevens bezit</b>	<b>Aantal</b>	<b>Aantal</b>
<b>Bezit in eigendom</b>		
Woonruimte	13.723	13.684
Bedrijfsruimte	18	18
Maatschappelijk vastgoed	44	44
Intramuraal zorgvastgoed	507	512
Parkeergelegenheid	63	63
Totaal aantal verhuureenheden	14.355	14.321
<b>Mutaties in het woningbezit</b>		
Opgeleverde nieuwbouw	120	186
Sloop	-2	-85
Verkoop	-85	-137
Aankoop	9	6
Overige mutaties	-3	59
Saldo	39	29
<b>Zelfstandige woongelegenheden naar huurklasse</b>		
Goedkoop	1.640	1.506
Betaalbaar	11.314	10.853
Duur tot huurtoeslaggrens	605	1.106
Duur boven huurtoeslaggrens	106	102
	13.665	13.567
<b>Kwaliteit kosten onderhoud per VHE</b>		
	x € 1	x € 1
Niet-planmatig onderhoud	445	480
Planmatig onderhoud	1.149	1.005
Totaal kosten onderhoud	1.595	1.485
<b>Maatschappelijke uitgaven</b>		
	x €1.000	x €1.000
Saneringssteun	-	-
Verhuurdersheffing	11.036	13.415
Leefbaarheid	977	889
<b>Het verhuren van woningen</b>		
Gerealiseerde huurverhoging	0,00%	1,90%
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,58%	0,56%
Huurderving in % van de jaarhuur	1,02%	0,63%

	2021	2020
<b>Personeelsbezetting einde boekjaar</b>	<b>Aantal, €, %</b>	<b>Aantal, €, %</b>
Aantal fte	131,3	128,1
Aantal vhe's per fte	109	112
Opleidingskosten	87.028	104.210
Ziekteverzuimpercentage	4,12%	3,33%
<b>Financierbaarheid</b>	<b>x €1.000</b>	<b>x €1.000</b>
Schuldrestant leningen overheid en kredietinstellingen per vhe	31.108	30.025
Waarvan geborgd door het WSW per vhe	30.860	29.736
Gemiddelde rentepercentage	3,17%	3,37%
<b>Financiële continuïteit</b>		
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde) <sup>2</sup>	49,3%	40,6%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde) <sup>3</sup>	74,6%	71,7%
Investerings- en financieringsratio <sup>4</sup>	31,36%	-0,20%
Rentedekkingsgetal (ICR) <sup>5</sup>	1,7	2,9
Loan to value (o.b.v. 90% WOZ-waarde) <sup>6</sup>	17,7%	18,2%
Loan To Value (o.b.v. Beleidswaarde)	42,9%	50,1%
Loan to value/dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	28,5%	36%
WOZ-waarde per vhe	194.804	183.605
Beleidswaarde per vhe	72.485	59.916
Marktwaarde per vhe	159.853	140.517

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 2021

Waar iedereen begin 2021 nog hoopvol was dat 2021 weer een ‘normaler’ jaar zou worden, bleek niets minder waar te zijn. Een groot gedeelte van het jaar heeft Corona de boventoon gevoerd en dat heeft ook invloed gehad op de OR. Zo hebben we weer veel digitaal vergaderd, we hebben het gehad over hybride werken en de thuiswerkplek en geprobeerd continu een vinger aan de pols te houden bij onze achterban. Daarnaast heeft de OR zich dit jaar met de Koers bezig gehouden. We hebben steeds onze feedback gegeven en denken dat de organisatie trots mag zijn op deze nieuwe Koers.

### Communicatie

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

### Samenstelling ondernemingsraad

Op 21 januari 2021 zijn ter tussentijdse verkiezingen gehouden omdat de zetel van Miranda Vreeburg nog niet officieel was opgevuld. Lucy Loos heeft zich kandidaat gesteld nadat zij eerst als stagiair met de OR had meegedraaid. Omdat er verder geen kandidaten waren is Lucy Loos officieel per 21 januari 2021 OR lid.

Op 16 september 2021 zijn er opnieuw tussentijdse verkiezingen gehouden omdat Anja Vendel en Willem Smorenburg de OR verlieten. Voor deze twee open zetels waren twee kandidaten, te weten: Moïra Bonne en Bas van Groen.

De functies binnen de OR:

Naam	Functie	Ingangsdatum OR-lidmaatschap	Datum verkiesbaar	Datum aftreden
Edo Huisman	Voorzitter	mei 2013	september 2022	september 2026
Lucy Loos	Vicevoorzitter	januari 2021	september 2024	September 2032
Edith Abbring	Lid	september 2016	september 2024	september 2028
Kees Hoogendoorn	Lid	september 2016	september 2024	september 2028
Christiaan Sal	Lid	september 2020	september 2024	september 2032
Bas van Groen	Lid	september 2021	september 2022	september 2028
Moïra Bonne	Lid	september 2021	september 2022	september 2028

Daarnaast werkt de OR met commissies. Binnen de commissies wordt voorbereidend werk verricht en hebben de leden expertise opgebouwd. De commissies zijn:

- Commissie Personeel & Organisatie: Lucy, Kees en Moïra
- Commissie ARBO: Edo, Bas, Christiaan en Edith
- Commissie Financiën: Kees en Bas
- Commissie Communicatie: Lucy en Edith

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

Dit jaar heeft de OR één 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.

Op 24 juni 2021 had het BOT als onderwerp: implementatie Koers.

Op 11 maart 2021 heeft een informeel overleg plaatsgevonden met de RvC en de gehele OR. Dit wordt standaard één keer in het jaar georganiseerd.

Daarnaast hebben er zes “overlegvergaderingen” met directie en twee “art. 24, stand van zaken” overleggen met een afvaardiging van de RvC en directie plaatsgevonden.

### Adviezen

De OR heeft in 2021 geen adviesaanvragen voorgelegd gekregen.

### Instemmingen

De OR heeft in 2021 zes instemmingsaanvragen in behandeling genomen en vijf keer instemming gegeven. Het betrof de volgende onderwerpen:

- In Gesprek
- Wijzigingen in het privacy statement
- Naamswijziging klokkenluidersregeling
- wijziging cafetaria systeem / IKB
- Samen Leren (schuift door naar 2022)
- Declaratie thuiswerkvoorziening

### Overige projecten:

-thuiswerkbeleid, hybride werken en plaats onafhankelijk werken

-SPP,

-Functietoets,

-PMO, RI&E, Arbo handboek, BHV

-culturele diversiteit en inclusiviteit

Tevens is de vorming van het Koersdocument 2021-2024 met de OR besproken.

### Opleiding:

Basiscursus WOR: Lucy Loos, Moïra Bonne en Bas van Groen

OR live: Moïra Bonne, Bas van Groen, Edith Abbring, Kees Hogendoorn, Nolda  
Vogelezang  
Strategische Personeels Planning (SPP): Lucy Loos

### Tot slot

We sluiten 2021 met een wens gelijk aan die van vorig jaar: dat 2022 betere tijden kent voor iedereen. Wij kijken met genoeg uit naar het nieuwe jaar met veel onderwerpen op ons jaarplan en we danken de directeur-bestuurder voor de fijne samenwerking.

## 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 (gekwalficeerd) 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.

### Onderling overleg en overleg met de directie van Wooncompagnie

De bijeenkomsten tussen de Vijfhoek en de Koepel verliepen gelukkig redelijk regelmatig en zo hebben we kunnen bijpraten over alle wat ons bezig hield, ook al is fysiek overleg enige tijd niet mogelijk geweest door de sluiting van onze vergaderlocatie in Alkmaar. Deze vergaderingen waren ook de voorbereiding op de SHO vergaderingen met de directie. Er is in diverse samenstellingen door de SHO zes maal overleg gepleegd met de directie. Gelukkig hield de directie voldoende rekening met de coronabeperkingen zodat de bijeenkomsten toch veilig door konden gaan. De beide verenigingen wilden liever niet digitaal vergaderen: elkaar zien geeft toch een beter beeld en gevoel.

### Overleg met de Raad van Commissarissen (RvC)

Met wisselende leden van de RvC heeft in SHO verband twee maal overleg plaatsgevonden. Er is een sollicitatieprocedure gestart voor een nieuwe Commissaris op voordracht van de huurdersorganisaties. Deze sollicitatieprocedure heeft veel energie geleverd van de beide voorzitters. De procedure is begeleid door een extern bureau en de zittende raad, zodoende zijn er veel gesprekken gevoerd.

### Prestatieafspraken met gemeenten

Ook in 2021 is het mede door het online vergaderen 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 beroepsvergadertijgers 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 2021. 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 tripartiete overleg.

### **Financiën en scholing**

In de financiën is voorzien overeenkomstig de afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst met Wooncompagnie. Het verslag van de accountant is goedgekeurd. Dit jaar konden er door het bestuur geen cursussen worden georganiseerd.

### **Huurderskoepel 2021:**

#### Algemeen:

Dit jaar stond grotendeels in het teken van de wisselende coronaregels. Hierdoor was het moeilijk om afspraken te maken voor vergaderdata terwijl ook vanwege de brand in het kantoor aan de Witte Paal deze locatie geruime tijd onbruikbaar. Ook onze uitwijkmogelijkheid De Meerbaak in Middenmeer was door de wisselende coronaregels ook vaak niet beschikbaar.

In het begin van het jaar zijn we bezig geweest om het opgeknapte kantoor opnieuw in te richten, rekening houdend met de anderhalve meterafstand. Dit is goed gelukt door tafels te gebruiken van 1,6 meter lang en deze in een ruime U-vorm op te stellen. De herinrichting is begin juni afgerond.

#### Wognum - Medemblik:

Het bestuur van de huurdersvereniging in oprichting in de voormalige gemeente Wognum wordt net als in voorgaande jaren nog steeds door de huurdersvereniging Niedorp-Wieringerwaard waargenomen. Bij de bestuursvergadering van de combinatie Huurdersvereniging Niedorp-Wieringerwaard/Huurdersvereniging Wieringermeer is er echter niemand uit die hoek meer aanwezig.

#### Website:

De website van de Koepel wordt nog steeds door Rien Hoekenga onderhouden.

#### Vooruitblik 2022:

Overleg zal plaatsvinden om door middel van een fusie tussen de Huurdersvereniging Wieringermeer en de Huurdersvereniging Niedorp-Wieringerwaard te komen tot twee huurderorganisaties voor het noordelijk gebied van Wooncompagnie: één voor de gemeente Schagen en één voor de gemeente Hollands Kroon. Een latere samenvoeging van deze twee verenigingen kan ook tot de mogelijkheden behoren. Ook dit voornemen heeft door de coronacrisis forse vertraging opgeleverd.

### **De Vijfhoek 2021:**

#### Algemeen:

We kijken terug op een lastig en moeilijk jaar, door de coronaregels en alle daaruit voortvloeiende beperkingen was een open en soepel overleg voor de vereniging, het bestuur en de bewonerscommissies niet goed mogelijk. Wel hebben we een jaarvergadering kunnen houden, vorig jaar hebben we die moeten annuleren. Ons ledenaantal is ongeveer gelijk gebleven.

Het bestuur is nog steeds in de zelfde samenstelling actief, wel hebben we een nieuwe penningmeester kunnen verwelkomen, Dik de Leeuw, die zich aanmeldde op de jaarvergadering.

De huidige penningmeester, Nel Cakular, heeft aangegeven dit jaar te willen stoppen. De tweede penningmeester, Fred de Ronde gaf aan dan ook te stoppen met deze taak dus dat Dik ons team komt versterken is zeer welkom. Er volgt natuurlijk een inwerkperiode maar Dik zal spoedig aan de slag kunnen gaan.

#### Contact met de organisatie:

Door de coronabeperkingen is er te weinig contact geweest met het Buurtteam en de afdeling Klantcontact van de corporatie. Deze lijnen moeten aangehaald worden en dat zal een doel zijn in het nieuwe jaar.

Financieel gaat het goed met de vereniging. Er is weinig extra uitgegeven aan scholing, gebouwonderhoud en bijeenkomsten. Het verslag van de accountant is goedgekeurd.

We hebben meer klachten ontvangen voor problemen met burens, dat betekent dat er meer irritatie ontstaat tussen de mensen maar deze oorzaak ligt wel voor de hand. Het aantal onderhoudsklachten is ongeveer gelijk gebleven. We moeten zoeken naar een goede oplossing om tijdig op de hoogte te zijn van verkoop en sloop van woningen. Ook grote renovatieprojecten moeten tijdig bekend gemaakt worden bij de vereniging. We zijn er in het afgelopen jaar enkele keren tegen aan gelopen dat we geconfronteerd zijn met voldongen feiten van beginnende renovatieprojecten waar wij geen inzage of inspraak op hadden. Dat sta je wel voor joker bij de bewoners.

#### Vooruitblik 2022:

Het aandachtspunt voor het komende jaar is vooral het weer op de rails krijgen van de diverse bijeenkomsten om door al onze partners op de hoogte gesteld te worden om goed geïnformeerd te worden en goed te kunnen functioneren als bestuur. We zullen meer medewerking moeten creëren van leden die deeltaken willen gaan uitvoeren op projectniveau.

#### **Alles overwegend**

Helaas moeten we constateren dat 2021 wederom een moeilijk jaar is geweest voor de huurdersverenigingen. De coronapandemie gooide heel veel roet in het eten.

We verwachten dat 2022 geen makkelijk jaar wordt: de prijsstijging die op alle fronten gaat komen door de hoge inflatie, de huurverhoging, de uit de pan rijzende energieprijzen, werkgelegenheid en armoedebestrijding. Daarnaast is er druk op de corporatie om te bouwen terwijl wij de huren al hoog genoeg vinden en de voorraad van betaalbare sociale huurwoningen krimpt. Kortom: er staat heel wat te gebeuren voor het komende jaar en we hopen het tot een goed eind te brengen.

**Henk van Gameren - Voorzitter**  
**Roel Dekker - Secretaris**  
**Huurderskoepel Schagen en Omstreken**

**Theo Mulder - Voorzitter**  
**Theo Appelman - Secretaris**  
**Huurdersvereniging De Vijfhoek**

## Verlag van de Raad van Commissarissen

### Visie en kaders

#### **Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord**

De Raad van Commissarissen (hierna RvC of raad) houdt toezicht op het functioneren van het Bestuur van Wooncompagnie en de algemene gang van zaken binnen Wooncompagnie 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 zij deze visie in de praktijk wil brengen. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de raad bij het uitvoeren van zijn taken volgt. Het toezichtkader bestaat uit zowel een extern als een intern toezichtkader.

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

In 2021 zijn verschillende documenten van het toezicht- en toetsingskader geactualiseerd waaronder de statuten, RvC Reglement, Bestuursreglement, reglement Auditcommissie, Reglement Remuneratiecommissie, Meldregeling voor misstanden en het functieprofiel RvC-lid. Deze wijzigingen hebben vooral plaatsgevonden op grond van de gewijzigde Woningwet, de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen en wijzigingen in de model statuten en reglement van Aedes/VTW.

## 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.

## Samenstelling Raad van Commissarissen

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

*'Dat ondanks de coronacrisis Wooncompagnie prima heeft gefunctioneerd ben ik bijzonder trots op. Er zijn veel nieuwe huurwoningen gebouwd én de organisatie heeft haar goede prestaties voort weten te zetten. Onderhoud en reparaties zijn onder alle bijzondere omstandigheden gewoon doorgegaan. Het feit dat huurders net zo tevreden als de jaren daarvoor, ondanks de soms lastige omstandigheden die corona met zich meebracht, is iets waar ik zeer verheugd over ben.'*



#### Functie(s) RvC Beroep Nevenfuncties

Voorzitter RvC en lid Auditcommissie  
Partner SMC (Strategic Management Center)

- Voorzitter RvC Woonbedrijf Eindhoven
- Vice voorzitter RvC Portaal
- Lid bestuur Raad voor Plaatselijke Geldwerving (RPG)
- Penningmeester Stichting Continuïteit SVMM

#### Profiel binnen RvC PE-punten in 2021 Aanwezigheid RvC Aanwezigheid AC

Financiën, control en risicomanagement  
15  
6/6 vergaderingen  
5/5 vergaderingen

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

*'Terugkijkend op acht enerverende jaren, waarin omstandigheden en maatschappelijke opvattingen snel veranderden, vraagt iets van toezicht. Er was destijds veel tumult rondom de sector. Het rapport 'Ver van huis' maakte me extra kritisch in de beginperiode. Maar ik trof een corporatie met volkshuisvesting in 't DNA. De visie dat de sociale huursector een volwaardig segment van de woningmarkt moet zijn werd bepleit en uitgedragen. Vandaag de dag staat Wooncompagnie meer dan ooit voor complexe vraagstukken rond woningnood, duurzaamheid, toename lage inkomens en leefbaarheid. De balans 'Opgaven en Middelen' staat onder druk; er moeten meer dan ooit keuzes gemaakt worden. Veel gesprekken gingen daarover over en zullen daarover moeten blijven gaan. Zorgvuldig en weloverwogen. Ook samen met de huurders(verenigingen). Want kiezen is nu eenmaal makkelijk gezegd, maar moeilijk gedaan. Zeker als de maatschappelijke consequenties zo groot zijn.'*



#### Functie(s) RvC Beroep Nevenfuncties

Vicevoorzitter RvC (op voordracht van huurders) en voorzitter Remuneratiecommissie  
Zelfstandig adviseur, interimmanager, businesscoach

- Lid RvT OPSPoor Purmerend
- Lid van de RvC Pre Wonen
- Vicevoorzitter van de RvT Tabijn

#### Profiel binnen RvC PE-punten in 2021

Personeel, organisatieontwikkeling en verandkunde  
27

<b>Aanwezigheid RvC</b>	6/6 vergaderingen
<b>Aanwezigheid Remcie</b>	3/3 vergaderingen

### De heer G.J. (Gerard) Kohsiek

*‘Wooncompagnie staat voor haar huurders en de betaalbaarheid van de woningen. Tot diep in de organisatie leeft deze overtuiging. Ook in het verslagjaar heeft de organisatie slagvaardig weten te opereren ondanks de beperkingen van op afstand werken en elkaar minder treffen. In het jaar is ook de nieuwe koers bepaald; geen vastomlijnd programma voor de komende jaren maar welbewust een koers met ruimte voor maatwerk. Samen met haar huurders, maatschappelijk partners en medewerkers zal Wooncompagnie deze verder invullen. Hopelijk geeft het financiële perspectief welke door de nieuwe regering in het vooruitzicht is gesteld de nodige ruimte om de juiste slagen te maken en koers te houden.’*



<b>Functie(s) RvC</b>	Lid RvC, voorzitter Auditcommissie
<b>Beroep</b>	Directeur/oprichter Wonam
<b>Nevenfuncties</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lid Raad van Advies Stadmakerfonds</li> <li>• Lid RvC Waterweg Wonen (m.i.v. 01-01-2022)</li> <li>• Vz Hockeyclub Rijnvliet Utrecht (tot 01-01-2022)</li> </ul>
<b>Profiel binnen RvC</b>	Volkshuisvesting en vastgoed
<b>PE-punten in 2021</b>	12
<b>Aanwezigheid RvC</b>	6/6 vergaderingen
<b>Aanwezigheid AC</b>	5/5 vergaderingen

### Mevrouw M.W. (Magdeleen) Sturm

*‘Een uniek gezamenlijk opleidingstraject met commissarissen, bestuur en management hebben we het afgelopen jaar afgerond. Hierdoor kregen we meer inzicht in handelingsperspectief voor complexe maatschappelijke vraagstukken. Naast de inhoudelijke kennis die we opdeden, verstevigden we de relatie tussen RvC, bestuur en managementteam. We spreken nu meer dezelfde taal. Deze ervaring is wat ons betreft zo waardevol, dat we hebben besloten hier een vervolg aan te geven.’*



*Verder had Wooncompagnie (en de RvC) veel aandacht voor innovatieve manieren van participatie, en innovatie door participatie. Dat blijft een heel belangrijk thema. Concreet betekent dit het nog actiever betrekken van bewoners én belanghebbenden bij de keuzes die we maken.’*

<b>Functie(s) RvC</b>	Lid RvC, lid remuneratiecommissie
<b>Beroep</b>	Algemeen directeur Lysias Consulting Group
<b>Nevenfuncties</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorzitter Raad van Toezicht Omroep Human (vereniging Investeer in Human)</li> <li>• Bestuurslid Stichting Ars Donandi</li> <li>• Voorzitter RvC Stichting Landzijde</li> </ul>
<b>Profiel binnen RvC</b>	Ondernemerschap en innovatie
<b>PE-punten in 2021</b>	19
<b>Aanwezigheid RvC</b>	6/6 vergaderingen
<b>Aanwezigheid Remcie</b>	3/3 vergaderingen

### Mevrouw A.L. (Anne) Koning

*'Het afgelopen jaar is de nieuwe Koers van Wooncompagnie tot stand gekomen. Een belangrijke stap om vast te leggen waar we ons op gaan richten. Wat ik bijzonder vind is dat Wooncompagnie in de Koers ruimte laat en dat niet alles is uitgestippeld. Dat is gedurfd. Dat betekent dat de verantwoordelijkheid in de organisatie ligt, dat er ruimte is voor bijsturing en samenwerkingen buiten de organisatie. Bijzonder knap dat Wooncompagnie zich kwetsbaar en realistisch durft op te stellen.'*



#### Functie(s) RvC Beroep

Lid RvC (op voordracht van huurders)  
Gedeputeerde provincie Zuid-Holland voor Wonen,  
Ruimtelijke ordening,  
Recreatie en Sport

#### Nevenfuncties

-

#### Profiel binnen RvC

Volkshuisvesting en wonen

#### PE-punten in 2021

12

#### Aanwezigheid RvC

6/6 vergaderingen

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

*'Dat bij Wooncompagnie alle bewoners ons even lief zijn en niet in bijzondere doelgroepen worden gedacht, is voor mij heel belangrijk. Alle mensen zijn nu eenmaal op hun eigen manier bijzonder. Van de volledig zelfstandige bewoners tot bewoners die ondersteuning of zorg nodig hebben en alles daar tussenin. In ieder leven kan kwetsbaarheid ontstaan. En alle bewoners hebben in verschillende fases van hun leven recht op een veilig thuis én een fijne buurt.'*



#### Functie(s) RvC Beroep

Lid RvC  
Bestuurder Stichting Amsta (tot 01-01-2022)

#### Nevenfuncties

- Lid RvT GGZ Rivierduinen
- Lid RvT Stichting Progresso

#### Profiel binnen RvC

Wonen, zorg en welzijn

#### PE-punten in 2021

7

#### Aanwezigheid RvC

6/6 vergaderingen vanaf benoeming

### Rooster van aftreden

Naam	1 <sup>e</sup> benoeming	Herbenoeming of aftreden 1 <sup>e</sup> termijn	Aftreden 2 <sup>e</sup> termijn
Mevr. J.P.A. de Goede*	16-12-2013	16-12-2017	16-12-2021
Dhr. J.M. van der Meulen	10-02-2017	10-02-2021	10-02-2025
Dhr. G.J. Kohsiek	01-03-2017	01-03-2021	01-03-2025
Mevr. M.W. Sturm	18-11-2017	18-11-2021	18-11-2025
Mevr. A.L. Koning*	08-02-2018	08-02-2022	08-02-2026
Mevr. P.M.E. van Dam	16-11-2020	16-11-2024	16-11-2028
Mevr. Y.F.W. Hoogtanders*	01-01-2022	01-01-2026	01-01-2030

\* op voordracht huurdersorganisaties

## Wijzigingen in 2021

De heer van der Meulen, de heer Kohsiek en mevrouw Sturm zijn, na de positieve zienswijze van de minister, in 2021 herbenoemd.

Op basis van het rooster van aftreden is mevrouw De Goede per 16 december 2021 afgetreden. In augustus 2021 is het proces gestart voor de werving en selectie van een nieuw lid van de raad. Dat heeft geleid tot de benoeming van mevrouw Y.F.W. Hoogtanders per 01-01-2022. De verantwoording van de gevolgde procedure is opgenomen in het verslag van de remuneratiecommissie.

### Mevrouw Y.F.W. (Yolanda) Hoogtanders

*‘Om mij vanuit de Raad voor Wooncompagnie te mogen inzetten zie ik enorm naar uit. De uitdagingen voor de komende jaren zijn legio. Het zijn vraagstukken die ons allemaal bezighouden. Verdeling van schaarste voor zowel huidige bewoners als nieuwe bewoners, duurzaamheid versus betaalbaarheid. Het is maar een greep uit de grote opgaven die voorliggen. Vanuit mijn rol kan ik de bestuurder ondersteunen bij het legitimeren van moeilijke keuzes. Het goed borgen van het belang van huurders en de wijze hoe bewoners betrokken worden bij wijzigingen in hun woning of buurt, is voor mij een belangrijk punt van aandacht’.*



#### Functie(s) RvC Beroep

M.i.v. 1-1-2022 Lid RvC (op voordracht van huurders)  
Algemeen directeur Werkom  
Directeur/ eigenaar Policy Productions

#### Nevenfuncties

- Voorzitter RvT IJburg College

#### Profiel binnen RvC

Doelgroepen en participatie

#### PE-punten in 2021

nvt

#### Aanwezigheid RvC

nvt

## Bezoldiging leden raad van commissarissen in 2021

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

#### Voorzitter RvC

€ 22.750 (2020: € 21.800)

#### Lid RvC

€ 15.200 (2020 € 14.550)

Gekozen is om de bezoldiging te baseren op 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. In 2021 is de beroepsregel geïndexeerd met 4,4%.

## Integriteit en onafhankelijkheid

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

De RvC neemt niet alleen haar eigen integriteit in acht, maar houdt ook toezicht op de integriteitsontwikkeling van de corporatie. Wooncompagnie heeft aanvullend op

haar integriteitscode een reglement integriteit opgesteld, waarin het bovenliggende doel en het belang van integriteit is geformaliseerd. De RvC wordt periodiek, doch minstens 1 keer per jaar, op hoofdlijnen geïnformeerd over de uitvoering van het integriteitsbeleid.

### Zelfevaluatie

In de Governancecode Woningcorporaties is bepaald dat de RvC ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) bespreekt en dat van individuele leden van de RvC. Eens per twee jaar dient dat onder onafhankelijke, externe begeleiding plaats te vinden. In 2020 heeft een zelfevaluatie plaatsgevonden onder externe begeleiding. In 2021, op 19 april 2021, heeft de RvC zelf stilgestaan bij wat goed gaat en op welke onderdelen nog kanttekeningen bij het functioneren te maken zijn.

In zijn algemeenheid zijn de RvC-leden en de bestuurder positief over het functioneren van de RvC. Er is sprake van een goed samenspel, waarin kritische vragen worden gesteld en de RvC de bestuurder uitdaagt. De vergaderingen en de leden van de RvC zijn altijd goed voorbereid en er is sprake van aanvullende perspectieven. In het afgelopen jaar is het gelukt om meer de dialoog te voeren over punten waar uiteenlopende opvattingen over bestaan en dat is het traject rond de nieuwe koers ten goede gekomen.

Naast deze positieve constatering is er ook een aantal zaken benoemd die verder ontwikkeld kunnen worden. Onder andere de wens om nog meer de ontwikkelingen van buiten naar binnen te brengen en om belangrijke beelden al in een eerder stadium met de bestuurder bespreekbaar te maken. Ook zoekt de RvC naar de wijze waarop kan worden bijgedragen aan het wendbaarder maken van de organisatie, het versterken van (huurders)participatie en het maximaal presteren in relatie tot de financiële mogelijkheden.

### Overleg en ontmoetingen RvC

In 2021 kwam de raad zesmaal bijeen voor een formele vergadering. De agenda van deze formele vergaderingen wordt gevormd door vaste agendaonderwerpen vanuit de jaaragenda gebaseerd op de Governancecode en door onderwerpen voortkomend uit het agendaoverleg. Naast onderwerpen ter beeldvorming en ter oordeelsvorming zijn de volgende besluiten genomen:

Datum	Onderwerp	Besluit
21-01-2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investeringsvoorstel Brugstraat Middenmeer</li> <li>• Realisatie toezichtvisie 2020</li> <li>• Profielschets RvC</li> <li>• Vertegenwoordiging RvC bij overleg OR en SHO</li> <li>• Herbenoeming de heer Van der Meulen</li> <li>• Opleidingsbehoefte leden RvC en Bestuur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Goedgekeurd</li> <li>Vastgesteld</li> <li>Vastgesteld</li> <li>Vastgesteld</li> <li>Vastgesteld</li> <li>Vastgesteld</li> </ul>
11-03-2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herbenoeming de heer Kohsiek</li> <li>• Beoordeling en prestatieafspraken bestuur</li> <li>• Bezoldiging RvC en bestuur</li> <li>• Toezichtvisie 2021</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vastgesteld</li> <li>• Vastgesteld</li> <li>• Vastgesteld</li> <li>• Vastgesteld</li> </ul>
19-04-2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarstukken 2020</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vastgesteld</li> </ul>

21-06-2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Decharge bestuur 2020</li> <li>• Afwijkingen bestuursreglement 2020</li> <li>• Evaluatie en herbenoeming extern accountant</li> <li>• Investeringsvoorstel Waterlandlaan Purmerend</li> <li>• Investeringsvoorstel Zuiderweg Schagen</li> <li>• Koers 2021-2025</li> <li>• Gemeentelijke jaarplan 2022</li> <li>• Controleplan BDO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vastgesteld</li> <li>• Goedgekeurd</li> <li>• Vastgesteld</li> <li>• Goedgekeurd</li> <li>• Goedgekeurd</li> <li>• Goedgekeurd</li> <li>• Goedgekeurd</li> <li>• Goedgekeurd</li> </ul>
13-09-2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorgenomen herbenoeming mevrouw Sturm</li> <li>• Keuze bureau werving nieuwe commissaris</li> <li>• Voorgenomen herbenoeming mevrouw Koning</li> <li>• Implementatie strategisch programma WSW</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vastgesteld</li> <li>• Vastgesteld</li> <li>• Vastgesteld</li> <li>• Goedgekeurd</li> </ul>
22-11-2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Structurele oplossing Vestia (leningruil)</li> <li>• Investeringsvoorstel Noorderstraat</li> <li>• Investeringsvoorstel Aletta Jacobslaan</li> <li>• Jaarplan en (meerjaren)begroting 2022</li> <li>• Update reglementen en statuten</li> <li>• Benoeming mevrouw Hoogtanders</li> <li>• Herbenoeming mevrouw Sturm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Goedgekeurd</li> <li>• Goedgekeurd</li> <li>• Goedgekeurd</li> <li>• Goedgekeurd</li> <li>• Goedgekeurd</li> <li>• Vastgesteld</li> <li>• Vastgesteld</li> </ul>

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.

Datum	Thema
21-01-2021	Wonen en zorg
11-03-2021	Personeel en organisatie
19-04-2021	Financiën
21-06-2021	Projecten en vastgoeddilemma's (inclusief locatiebezoek)
13-09-2021	Innovatie
22-11-2021	Belanghouders en participatie

Naast de themabesprekingen wordt afgelopen jaar gekenmerkt door een aantal belangrijke terugkerende onderwerpen en in het bijzonder de koersherziening.

### 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.

## Auditcommissie

<b>Leden</b>	De heer G.J. Kohsiek (voorzitter) De heer J.M. van der Meulen
<b>Vaste gesprekspartners</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestuurder</li> <li>• Bestuurssecretaris</li> <li>• Controllers*</li> <li>• Regisseur Financien</li> <li>• Externe accountant*</li> </ul>
<b>Gasten</b>	
<b>Aantal vergaderingen</b>	5

\* Tevens buiten aanwezigheid van het bestuur

Naast de vaste terugkerende onderwerpen (o.a. derivaten, verslagen en actielijsten) zijn in 2021 onder andere de volgende onderwerpen behandeld tijdens de vergaderingen van de auditcommissie:

<b>Datum</b>	<b>Onderwerpen</b>
22-02-2021	Evaluatie Auditcommissie, voortgang jaarstukken, jaarverslag Auditcommissie, Vestia, Streefhuurbeleid en project verbetering vastgoedsturing.
06-04-2021	Jaarstukken 2020, afwijkingen bestuursreglement 2020, investeringsvoorstel Zuiderweg Schagen, evaluatie extern accountant, nevenstructuur, auditrapportage 2020, investeringsvoorstel Waterrijk Oosthuizen en investeringsvoorstel Waterlandlaan Purmerend.
07-06-2021	Controleplan BDO, overzicht voorgenomen werkzaamheden, financiële sturing (koers), forecast onderhoudswerkzaamheden en borgingsplafond.
30-08-2021	Volmacht WSW/ implementatie strategisch programma WSW, structurele oplossing Vestia (leningruil), voorgang begroting 2021, update investeringsvoorstel Noorderstraat, project verbetering vastgoedsturing, borgbaarheid & borgingsplafond, controleverklaring dVi, uitvoering fiscaal reglement, kwantitatief maken van de financiële sturing en update investeringsvoorstel De Meermin Edam.
08-11-2021	Investeringsvoorstel Noorderstraat Edam, Investeringsvoorstel Aletta Jacobslaan Purmerend, Jaarplan (meerjaren)begroting & treasuryjaarplan, update reglementen en statuten, tussentijdse auditrapportage, managementletter & compliance vragenlijst BDO, strategische risico's, forecast onderhoudskosten versus begroting, jaarplan controlling en update investeringsvoorstel De Meermin Edam.

## Remuneratiecommissie

Leden	Mevrouw J.P.A. de Goede (voorzitter) Mevrouw M.W. Sturm
Aantal vergaderingen	3

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

Het eerste remuneratiegesprek in 2021 richtte zich op de beoordeling van de bestuurder en de behaalde resultaten in 2020. 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 2021 beschouwd waarna ze in de RvC vergadering van 11 maart zijn vastgesteld.

Daarnaast vonden er twee functioneringsgesprekken plaats, waarbij zowel de RvC als de directeur-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 en wensen en behoefte op het gebied van persoonlijke ontwikkeling.

### Werving nieuwe commissaris

Een selectiecommissie bestaande uit mevrouw Koning en mevrouw Sturm namens de Raad van Commissarissen en twee leden van de Samenwerkende Huurders Organisaties (SHO) heeft zich in het verslagjaar specifiek bezig gehouden met de werving van een nieuwe commissaris. De directeur-bestuurder en een lid van de Ondernemingsraad namen deel als adviseur aan het traject. Deze werving is opgestart in verband met het aftreden van mevrouw de Goede per 16 december 2021 en vond plaats conform de huidige wetgeving. Whyz Executive Search heeft de werving begeleid.

In nauw overleg met de SHO is het gewenste profiel voor de werving vastgesteld.

Het betrof de werving van een lid van de Raad van Commissarissen op voordracht van de huurdersorganisatie. Gezien de samenstelling van het team, actuele ontwikkelingen, en toekomstverwachtingen waren belangrijke kenmerken: ‘doorleefde’ kennis & gevoel bij het huurdersperspectief, voeling met wat er leeft in lokale gemeenschappen op het gebied van wonen, kennis van & ervaring met participatie(processen) en binding met de (nieuwe) doelgroep(en). De vacature is gepubliceerd op de website van Wooncompagnie en in (landelijke) media.

In oktober hebben de selectiegesprekken plaatsgevonden. De twee leden uit de SHO hebben daaruit één kandidaat voorgedragen en de voltallige selectiecommissie heeft die voordracht overgenomen. Met die kandidaat heeft vervolgens de gehele raad een ‘klikgesprek’ gevoerd. Zowel de directeur-bestuurder als de ondernemingsraad heeft 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 Hoogtanders in de RvC-vergadering op 22 november benoemd als commissaris van Wooncompagnie.

### **Herbenoemingen**

In 2021 hebben drie herbenoemingen plaatsgevonden en is één herbenoeming voor 2022 voorbereid. Voor alle herbenoemingen is een positieve zienswijze van de minister ontvangen. Op basis van het rooster van aftreden zal over vier jaar voor vier commissarissen de tweede en daarmee ook laatste termijn eindigen. In de komende periode zal de remuneratiecommissie een voorstel doen aan de RvC om hierop tijdig te anticiperen en daarmee de discontinuïteitsrisico's in het toezicht te voorkomen.

### **Professionalisering**

Om de invulling nog meer te koppelen aan de opgaven van Wooncompagnie is in 2019 gestart met een maatwerk Comeniusleergang. De directeur-bestuurder, het MT en de RvC nemen gezamenlijk deel. In 2021 hebben er twee bijeenkomsten van de leergang plaatsgevonden: op 20 mei 2021 (module ‘Complexity thinking 2’ | 5 PE-punten) en een tweedaagse op 25/26 november 2021 (module ‘Innovatie: Data en Artificial Intelligence’ | 7 PE-punten). Daarmee hebben alle commissarissen kunnen voldoen aan de PE-plicht.

### **Het bestuur**

Het bestuur is verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen, de strategie, de financiering, het beleid, de resultaten van Wooncompagnie, de beheersing van de risico's en de naleving van wet- en regelgeving. De directeur-bestuurder richt zich bij de vervulling van zijn taak op het belang van de corporatie. Dat gebeurt vanuit de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling van de corporatie, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van betrokkenen bij de corporatie. De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Daartoe verschaft de directeur-bestuurder de raad de benodigde informatie en bespreken de wijze waarop de interne controle en beheersing is ingericht. In het bestuursreglement is vastgelegd wanneer sprake is van een tegenstrijdig belang. In 2021 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 2021** 44,5 (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	2021	2020
Beloning	€ 162.104	€ 156.168
Beloningen op termijn	€ 18.284	€ 23.825
<b>Totaal</b>	<b>€ 180.388</b>	<b>€ 179.993</b>

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 2021 bekleedden de managers geen nevenfuncties die strijdig waren met hun functie bij Wooncompagnie.

Nevenfuncties	2021
R. Gravestein	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lid Raad van Bestuur Peutersaen Holding BV</li> <li>• Lid Raad van Bestuur Stichting Peutersaen</li> </ul>
A. Timmermans	• -
A. Zandstra	• -
P. Smit	• -
F. Cornelisse	• -

## Samenwerking gemeenten

Gemeente	Looptijd prestatieafspraken	Nieuwe afspraken	
Hollands Kroon	2017-2021	2022-2025	gereed
Schagen	2016-2020 (+ 2021)	2022-2025	gereed
Purmerend	2021-2024		
Waterland	2021-2025	2022-2025	gereed
Edam/Volendam	2017-2021	2022-2026	gereed
Medemblik	2021-2024	2022-2025	gereed
Alkmaar	2021-2024	2022-2025	gereed
Beemster	2018-2021	Nvt (fusie)	

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 2022 te komen. In Beemster is geen jaarschijf 2022 opgesteld in verband met de fusie tussen gemeente Beemster en gemeente Purmerend per 1 januari 2022.

### Monitoren van jaarschijf

De voortgang van de jaarschijven van 2021 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

Voor de gemeenten Medemblik, Hollands Kroon, Alkmaar, Schagen en Waterland zijn samen met de huurdersverenigingen en de collega-corporaties prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022-2025. De prestatieafspraken voor de gemeente Edam/Volendam zijn na een mooi en zorgvuldig traject begin 2022 door de partijen ondertekend. Ook Zorg en Welzijn heeft hier geparticipeerd. De afspraken zijn voor de periode 2022-2026.

In 2020 zijn met de gemeente Purmerend, de collega corporaties en de huurdersorganisaties afspraken gemaakt voor de periode 2021 - 2024. Zorg- en welzijnspartijen zijn daarbij intensief betrokken bij de totstandkoming van het onderdeel Wonen en Zorg. Per 1 januari 2022 zijn Beemster en Purmerend gefuseerd en gelden de prestatieafspraken ook voor Beemster. Eventuele afwijkende afspraken specifiek voor Beemster zijn als zodanig benoemd in de jaarschijf 2022.

## 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 2021 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, 7 april 2022

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 2021 opgesteld. De raad heeft het verslag van de Raad van Commissarissen en het bestuursverslag vastgesteld, en daarnaast ook de jaarrekening over 2021. 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, 7 april 2022

Raad van Commissarissen van Wooncompagnie

De heer J.M. van der Meulen (voorzitter)      Mevrouw Y.F.W. Hoogtanders

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 2021 (hierna: ‘de samengevatte jaarrekening’) van Stichting Wooncompagnie te Hoorn is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2021 van Stichting Wooncompagnie.

Naar ons oordeel is de bijgesloten samengevatte jaarrekening in alle van materieel zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2021 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 53 tot en met 56 opgenomen samengevatte jaarrekening bestaat uit:

1. de samengevatte balans per 31 december 2021
2. de samengevatte winst- en verliesrekening over 2021; en
3. het samengevatte kasstroomoverzicht 2021

## Samengevatte jaarrekening

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

## De gecontroleerde jaarrekening en onze controleverklaring daarbij

Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij de gecontroleerde jaarrekening 2021 van Stichting Wooncompagnie in onze controleverklaring van 13 april 2022.

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'.

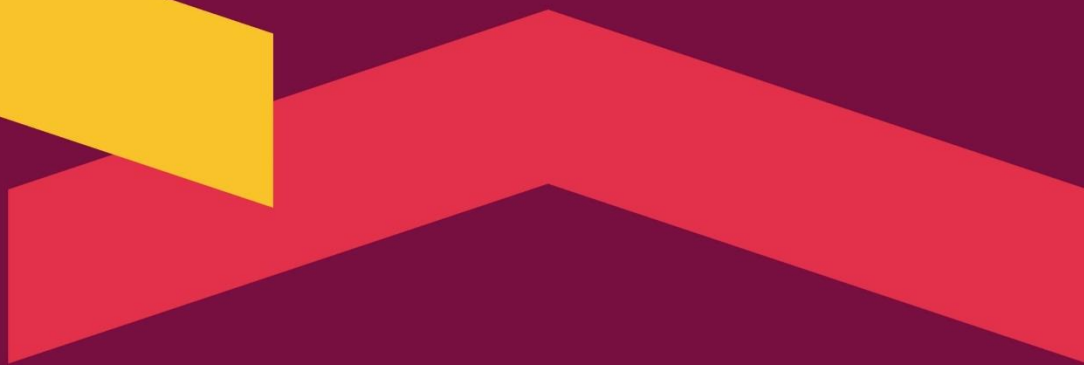
---

Alkmaar, 13 april 2022

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

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

---



**woonCompagnie**