



Jaarverslag 2022

woonCompagnie

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Het jaar volgens het bestuur	3
Wooncompagnie in het kort	4
Prestatievelden.....	7
Buurten waar je je thuis voelt.....	7
Woonmogelijkheden creëren	13
Aandacht voor mensen.....	24
Meer en andere woningen	30
Conditie	41
Een ronde, rollende organisatie	41
Een duurzaam exploitatiemodel.....	46
De kaders van Wooncompagnie	48
Governance.....	48
Verbindingen	48
Risicomanagement	50
Financiën	53
Verkorte jaarrekening	57
Belanghouders	63
Verslag van de ondernemingsraad	63
Verslag van de samenwerkende huurdersorganisaties	67
Verslag van de Raad van Commissarissen	70
Verslag van de Auditcommissie	78
Verslag van de Remuneratiecommissie.....	80
Samenwerking gemeenten	83
BIJLAGE.....	85

Het jaar volgens het bestuur

Waar beginnen we als we terugkijken op het jaar 2022? Vol goede moed gingen we van start, overlopend van ambities en gesteund door een nieuw kabinet dat gelukkig weer met trots over de volkshuisvesting spreekt. Hoe het verlopen is weten we inmiddels: de oorlog in Oekraïne, de sterk stijgende kosten, de onbetaalbare energierekening en het gevoel van onmacht daaromheen.

We deden wat we konden. Binnen twee weken transformeerden we verzorgingshuis De Meermin (Edam) tot een opvanglocatie voor vluchtelingen. Met kleine acties (isolatiefolie voor achter de verwarming) en grote investeringen (maximale inzet op warmtepompen) proberen we het energieverbruik omlaag te krijgen. In alle hoeken en gaten zoeken we nieuwbouwmogelijkheden. En we blijven ons presenteren als een betrokken, betrouwbare en benaderbare volkshuisvester. Maar 2022 blijft een jaar om met gemengde gevoelens op terug te kijken. Voor steeds meer van onze bewoners staat de bestaanszekerheid onder druk. En juist op dát punt willen we als Wooncompagnie van betekenis zijn. Natuurlijk, we bouwen en verhuren woningen maar wat we eigenlijk willen is mensen een thuis bieden, een plek waar ze zich veilig en zeker voelen, een vaste basis onder hun bestaan.

Het voorliggende jaarverslag laat zien dat de Koers die we in 2021 uitstippelden vorm krijgt. Met buurten waar je je thuis voelt, woonmogelijkheden voor diverse groepen, aandacht voor mensen en met méér en ándere woningen. Daarbij leggen we de focus op onze vijf kerngemeenten. In dat licht verkochten we in november onze 474 woningen in West-Friesland aan collega-corporatie De Woonschakel. We weten zeker dat onze huurders daar in goede handen zijn. De Woonschakel vormt samen met Het Grootslag en Wooncompagnie namelijk een uniek trio. *Het zijn de enige corporaties in Nederland die op de Aedes-Benchmark viermaal een A scoren.*

We zijn de eerste om zo'n score te relativeren. Die nuchtere mentaliteit heeft ons hier ook gebracht. Maar tegelijkertijd ben ik er ongelooflijk trots op dat Wooncompagnie gewoon één van de beste corporaties van het land is. Veel dank aan alle collega's, die daar iedere dag weer keihard aan werken.

Stefan van Schaik

directeur-bestuurder Wooncompagnie

Het jaar in beeld



Huuraanpassing 2,1%



8,1

Klanttevredenheid



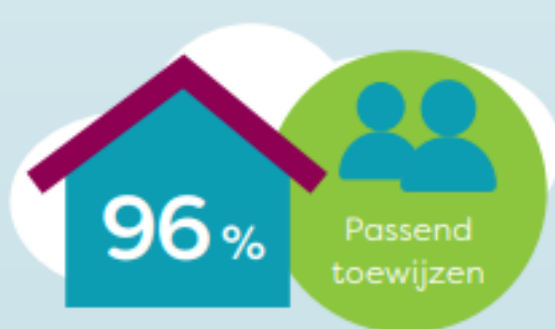
57%
Solvabiliteit
(o.b.v. beleidswaarde)



3,2%
Rentedeckingsgetal



Aantal
keuken-
vervangingen
401



Woningbezit verdeeld naar huurklasse



Laag
€0,- - €432,51

1.331



Betaalbaar
€432,51 - €663,40

10.901



Tot
huurtoeslaggrens
€663,40 - €737,14

918

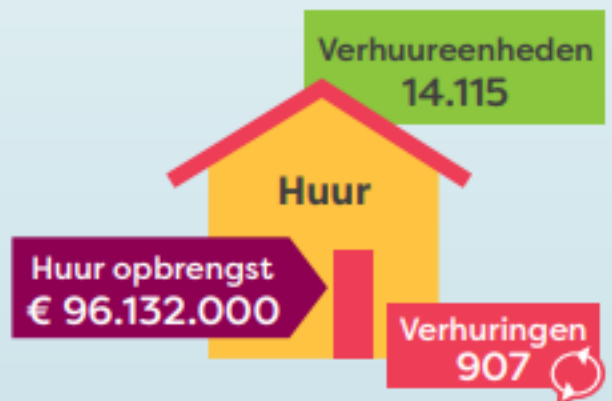
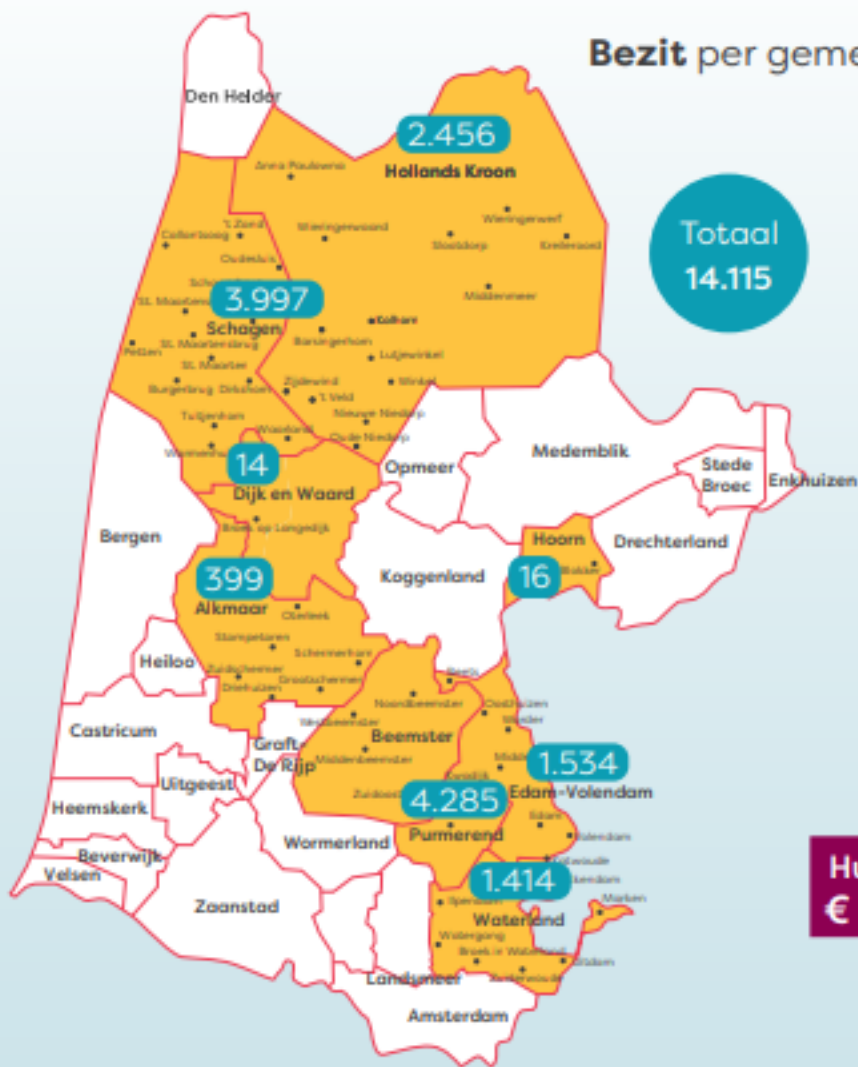


Boven
huurtoeslaggrens
> €737,14

112

Totaal
13.262

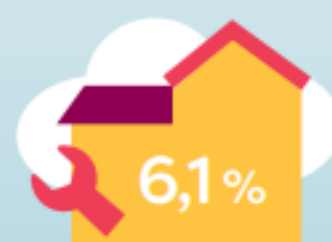
Bezit per gemeente



Onderhoudskosten per verhuureenheid per jaar



Aantal gehuisveste vergunninghouders



Mutatiegraad



Aantal reparatieverzoeken



A+++ A++ A+ A B C D E F G ?

2022 121 271 947 5.352 2.915 2.753 612 192 91 58 17

Energielabels verdeling

Wooncompagnie in het kort

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

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

Volkshuisvestelijke prestatievelden



Buurten waar je
je thuisvoelt



Woonmogelijkheden
creëren



Aandacht voor
mensen



Meer en andere
woningen

Voorwaardelijke prestatievelden



Ronde, rollende organisatie



Duurzaam exploitatiemodel

Deze prestatievelden worden jaarlijks van meetpunten voorzien. In dit jaarverslag laten we per prestatieveld zien in hoeverre we de meetpunten op de prestatievelden in 2022 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.

Prestatievelden

Buurten waar je je thuis voelt

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

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

Prestatie indicatoren

	Norm 2022	Realisatie 2022
Buurten zijn schoon, heel en veilig		
• S/H/V (aantal schouwen)	Tenminste 75%	85% (hoogbouw) 93% (laagbouw)
• S/H/V (verdeling scores)	100% B of hoger	97% B of hoger
Goed georganiseerd sociaal beheer		
• Sociaal beheer (aantal zaken)	Monitoren	440
• Sociaal beheer (naar type)	Monitoren	Zie grafiek verderop
Nieuwe bewoners introduceren		
• Welkomsgesprekken	Tenminste 75%	71% (611 op 864)
• Vervolgaandacht	Monitoren	5% (+/- 30)
<u>Projecten</u>		
• Woonruimtebemiddeling	Projectplan	-
• Uitwerken gebieds- en wijkvisies	5 + 8	2 (Waterland, HK)
• Bewonersinitiatieven	Tenminste 2	10+

Buurten zijn schoon, heel en veilig

Het periodiek schouwen van onze complexen (in totaal 1.653 stuks) is inmiddels deel van de standaardwerkzaamheden geworden. De schouwen worden uitgevoerd door de buurtbeheerders met behulp van een app waarin zogenaamde beeldmeetlatten zijn opgenomen. Die maken een objectieve score mogelijk van de aangetroffen kwaliteit op een groot aantal items, verdeeld over de thema's schoon, heel en veilig.

We zijn twee jaar geleden met deze aanpak gestart. Vorig jaar met als doel tenminste de helft van de complexen te beoordelen. Dat voerden we dit verslagjaar op naar driekwart. We gaan ervanuit dat we vanaf 2023 alle complexen jaarlijks kunnen beoordelen. Dat is geen doel op zich. Het gaat ons er vooral om dat alle complexen periodiek bezocht worden. Buurtbeheerders gaan daarmee zelf beoordelen of een complex meer of minder aandacht nodig heeft.

91%
Van het bezit

In 2022 zijn bijna alle (91%) complexen bezocht en beoordeeld. Bij de hoogbouw gaat het om 295 van de 349 complexen (85%), bij de laagbouw om 1.212 van de 1.304 (93%).

97%
B of hoger

Doel is om de scores tenminste op niveau B te krijgen. Dat lukt ook nagenoeg. De onderverdeling ziet er als volgt uit.

	Hoogbouw			Laagbouw		
	Schoon	Heel	Veilig	Schoon	Heel	Veilig
A	64%	68%	75%	59%	57%	75%
B	35%	30%	23%	40%	42%	22%
C	1%	2%	2%	1%	1%	3%

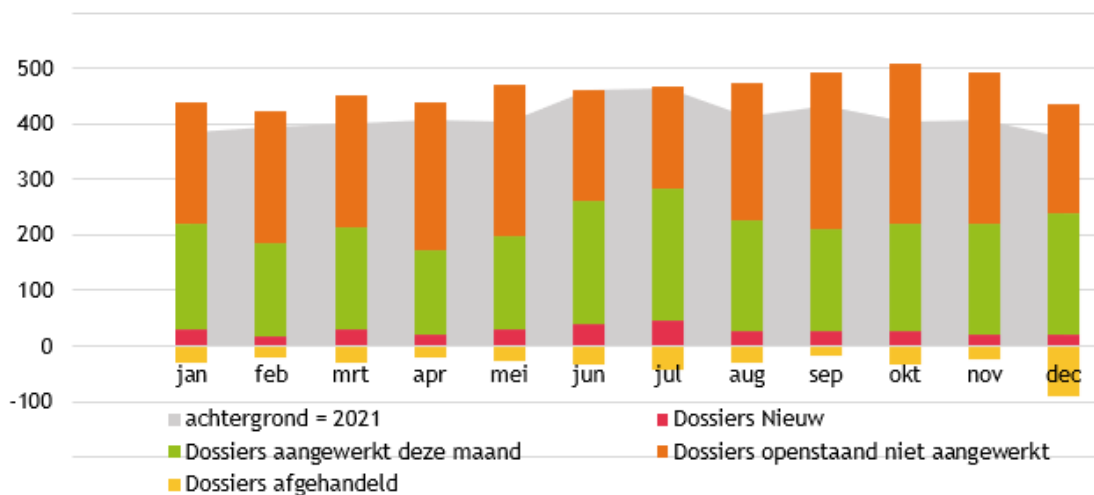
De C (en in een enkel geval D) scores zijn uitzonderingen. De app bevat een meldfunctie. Als de buurtbeheerder een lage score noteert (het is ergens vuil, het tuinonderhoud laat te wensen over, er is iets kapot), dan wordt daarvan onmiddellijk melding gemaakt bij de betreffende schoonmaker/hovenier/vakman. In de praktijk zijn de C-scores uit de tabel inmiddels ‘verholpen’ (en in deel twee van de praktijk weer opgevolgd door nieuwe noteringen).

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

Goed georganiseerd sociaal beheer

440
Dossiers

Wooncompagnie heeft permanent circa 440 sociaal beheer zaken in behandeling. Dit aantal neemt van jaar op jaar met zo’n 10% toe (cirkelde in 2021 rond de 400 cases). Het gaat daarbij ruwweg om overlastgevallen (in vele soorten) en om huurders die moeite hebben zich staande te houden (eveneens in vele soorten). In ruim de helft van de gevallen gaat het om zaken met een lange doorlooptijd, die niet op elk moment aandacht vragen. In iets minder dan de helft gaat het om zaken die binnen enkele weken worden afgehandeld. Elke maand komen er circa 20 zaken bij en worden er ongeveer evenveel afgesloten. De kwantiteit en intensiteit van de sociaal beheer cases neemt toe.



Grafiek Sociaalbeheerzaken

De samenstelling van de dossiers laat beperkte veranderingen zien, als we 2021 en 2022 vergelijken.



Grafiek Samenstelling sociaalbeheerzaken

Wat de achtergrond van de zaak ook is, overleg is altijd de eerste stap in de aanpak. Soms leidt dat niet tot resultaat. In het uiterste geval starten we een juridische procedure of rechtzaak. Aan het eind van 2022 lopen er 25 juridische procedures, om uiteenlopende redenen (16 aan het begin van het jaar). Van diverse huurders vorderen wij, wegens aanhoudende overlast en de uitzichtloosheid van de zaak, ontbinding van de huurovereenkomst. Bij ruim 60 huurders loopt een gedragsaanwijzing, welke doorgaans op vrijwillige basis door de huurder wordt getekend. In januari waren het er nog geen 50: het aantal gedragsaanwijzingen loopt dus op. We zitten hier ook wat 'steviger' in dan voorheen.

Nieuwe bewoners introduceren

We streven ernaar om met alle nieuwe bewoners een kennismakingsgesprek te voeren. Dat doen we na een maand of drie, zodra de bewoner enigszins is

gesetteld. De buurtbeheerders voeren deze gesprekken. De bedoeling is ervan om alle huurders te zien, zodat er op z'n minst wederzijds kennis wordt gemaakt als startpunt voor een vertrouwensband. De bewoner krijgt waar nodig tekst en uitleg over de woning, de buurt en over Wooncompagnie. Tegelijk krijgen we bewoners met wie het minder goed gaat sneller in beeld.

71%
Van de
verhuringen

In de coronaperiode hebben de kennismakingsgesprekken uiteraard onder druk gestaan. In het verloop van 2022 is daar weer meer ritme in gekomen. We streven ernaar driekwart van de nieuwe huurders te spreken (realisatie 2021: 65%). Dat is met 71% bijna gelukt (611 gesprekken op 864 verhuringen). De gesprekken zijn vrijwillig en dat leidt sowieso tot een zekere vertekening. Regelmatig spreken we nieuwe huurders die graag laten zien dat zij van hun nieuwe woning een paleisje maken. Moeilijker is het om op gesprek te komen bij huurders die contact liever mijden.

5%
Van de huurders

Met ingang van dit jaar zijn we gestart om bij te houden bij hoeveel kennismakingen er aanleiding is om de huurder 'onder aandacht' te houden. Dat blijkt bij ongeveer 5% van de nieuwe huurders die we spraken het geval te zijn.

Geslaagd initiatief

Op ons initiatief is het verzorgingshuis De Meermin (Edam) in sneltreinvaart (binnen twee weken) getransformeerd tot een opvanglocatie voor vluchtelingen uit Oekraïne. De energie die in dit proces vrij is gekomen was een 'boost' voor onze organisatie en heeft tot veel collectieve Wooncompagnie-trots geleid.

Projecten en initiatieven

Opgave 2022	Realisatie 2022
1. Bij het presenteren van vrijkomend woningaanbod geven we betere informatie over het woonmilieu en de leefstijl ter plekke.	Samen met Woonmatch is gewerkt aan betere woningadvertenties in Woonmatch. Binnen het project nieuwe woonruimteverdeling Woonmatch Waterland/ WoningNet Stadsregio Amsterdam zijn goede woningadvertenties cruciaal. Bij Wooncompagnie zijn hiervoor verschillende verbeteringen geïmplementeerd. Zo is het Verhuisteam extra getraind om goede woningadvertenties op te stellen. Ook hebben de medewerkers een cursus fotografie gevolgd voor betere foto's bij de woningadvertentie. De implementatie van betere woningadvertenties is daarmee in 2022 afgerond. In 2023 bekijken we hoe woonmilieu en leefstijl hierbinnen een plek kunnen krijgen.
2. We verkennen op welke manieren we in de woonruimteverdeling maatwerk kunnen introduceren indien een betere match tussen woning en woningzoekende gewenst is.	Projectplan schuift door naar 2023.

Opgave 2022	Realisatie 2022
3. Voor onze kerngemeenten maken we samenhangende gebiedsvisies.	In 2022 zijn gemeentevisies opgesteld voor Hollands Kroon en Waterland.
4. We maken een aanvang met wijkplannen waarin we onder meer het woonmilieu in de betreffende buurten typeren.	Wijkplan Singelwijk is in uitvoering (in samenwerking met de gemeente Edam-Volendam en basisschool De Piramide). Overige wijkplannen nog in voorbereiding.
5. We ondersteunen actief bewonersinitiatieven die zich richten op het versterken van de samenhang in buurten en wijken.	Diverse initiatieven (zie hieronder).

5 Actief ondersteunen bewonersinitiatieven

Wooncompagnie werkt met vier buurtteams. In de gebieden Schagen, Hollands Kroon, Purmerend en Waterland. Alle buurtteams melden over 2022 een afname van woonbekwaamheid, zelfredzaamheid, betrokkenheid bij burens en woonomgeving. Tevens is er een toename van kwetsbaarheid, onmacht, vervuilde woningen, niet onderhouden tuinen, huurders in de overlevingsstand, dichte deuren, fricties tussen huurders en spanning in de buurt. Dat was voor de buurtteams aanleiding om in 2022 nóg meer de verbinding met huurders te zoeken. Een greep uit de initiatieven daartoe:

- Onder de noemer ‘Bakkie met Beb’ zijn zeven ouderencomplexen bezocht door Buurtteam Schagen. De huismeester/buurtbeheerder Beb heeft daarvoor een koffiemoment geprikt met wentelteefjeskraam en een kekke koffiemotor met zijspan om weer na 2 jaar verbinding te krijgen onderling tussen huurders en met Wooncompagnie.
- In verband met de leefbaarheidsproblematiek hebben we alle huurders in complex Zijperweg in Petten bezocht en samen afspraken gemaakt. Ook hebben we bij enkele huurders actief zorg ingezet of ondersteuning gegeven om te gaan verhuizen. Het complex wordt nu in eerste instantie verhuurd met voorkeur voor huurders 55+ en inwoners van Schagen. Als dank voor de gesprekken heeft de kerstman onze huurders en die van de omliggende huurwoningen getraakteerd op poffertjes en warme chocolademelk, wat goed was om de verbinding te krijgen tussen de huurders.
- Zogenaamde containeracties, waarbij we containers hebben geplaatst en samen met huurders de bergingen hebben leeggehaald, zijn uitgevoerd in complexen in de Jan van Ketelstraat en Gerrit Anneveldtstraat (Schagen), de Torenstraat (Middenmeer) en de Hoeker (Wieringerwerf). Bij de jongerenwoningen aan de Verzetlaan in Schagen organiseerden we een opschoningsactie, gericht op het uiterlijk van de tuinen en balkons en het complex.
- In Petten hebben we goed geluisterd naar de wensen van de bewonerscommissie van renovatieproject Eriksstraat en Ir. Vassystraat. Zij wilden kleur in de wijk en dat hebben zij gekregen. Buurtteam Schagen heeft met de projectleider alle huurders bezocht. De architect heeft daarna samen met leden van de bewonerscommissie een nieuw ontwerp gemaakt mét kleur.
- Overall in ons werkgebied hebben we bewonersinitiatieven ondersteund met inzet van de buurtbonus. Dat heeft geleid tot uiteenlopende festiviteiten. Diverse burendagen bij complexen in Edam, een nieuwjaarsborrel voor de

bewoners van Friese Vlaak en een optreden van een Christmas Carol-koor op het nieuwe terras in de binnentuin van het Ye zijn daar voorbeelden van.

- De buurtbeheerders van buurtteam Purmerend hebben tussen Kerst en oud en nieuw bij verschillende bewoners aangebeld voor een kort praatje, een wenskaart en een lekkernijtje. Zo zijn er 244 korte bezoeken gebracht aan onze huurders.
- In Monnickendam is het eerste Wooncompagnie lintje uitgereikt aan een bewoner die zich jarenlang inzet voor de burens en de wijk. Alle bewoners hebben anekdotes aangeleverd voor hun buurman en dit is bij de uitreiking van het lintje gebruikt voor de speech. Met een Hollands draaiorgel erbij was de erebuurtbewoner hét middelpunt van een gezellig samenzijn met de hele buurt.



Foto v.l.n.r. vierpersoonskamers, werkbezoek commissaris van de koning en kinderruimte

Woonmogelijkheden creëren

Wooncompagnie wil woonmogelijkheden bieden aan mensen die op de competitieve woningmarkt te weinig kans hebben. De basisprestaties die we op dit punt leveren omvatten het volgende:

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

	Norm 2022	Realisatie 2022
Voldoende woningen in voorraad:		
• Goedkoop (< kwaliteitskorting)	1.000	1.331
• Betaalbaar (< 1 ^e aftopping)	9.750	10.901
Voldoende aanbod huurwoningen:		
• Verhuringen		
• Huurachterstand	1.000	907
• Derving leegstand (regulier)	0,6%	0,62%
• Passend toewijzen	0,65%	0,79%
• Toewijzing naar inkomen	95%	96%
<u>Projecten</u>	85 / 15%	96/4%
Voldoende aanbod (sociale) koop:		
• Uitstaand	>400	401
Nieuwe producten:	2 + 2 + 2	2 + 2 + 1
Verzorgd-, Samen-, luxe huren		

Voldoende woningen in voorraad

1.331

Woningen goedkoop

10.901

Woningen betaalbaar

Het aantal goedkope en betaalbare woningen is berekend op basis van de huidige huur. Door het streefhuurbeleid zullen de aantallen goedkoop en betaalbaar langzaam afnemen richting de norm.

Voldoende aanbod huurwoningen

907

Verhuringen

Dit betreft het aantal reguliere verhuringen. De tijdelijke verhuur aan Oekraïners en de antikraak via Gapph zijn hierin niet meegenomen. Ten opzichte van 2021 is het aantal verhuringen iets lager. Dat komt door de kleinere aantallen opgeleverde nieuwbouwwoningen.

Huurachterstand en ontruiming

0,62 %

Van de totale huursom

De totale huurachterstand van de huidige huurders bedraagt ultimo 2022 0,62% van de jaarlijks te ontvangen huur. Daarmee is de huurachterstand ten opzichte van 2021 (0,58%) iets gestegen.

132

huishoudens

In 2022 zijn er 132 huishoudens met huurachterstand overgedragen aan het incassobureau. Dit is 25% minder dan het aantal uit 2021 (178).

13

Aanzeggingen

In 2022 hebben 13 huurders een aanzegging tot ontruiming ontvangen en ligt daarmee in de lijn van 2021(14).

3

Ontruiming

Helaas zijn er drie woningen ontruimd in 2022. Door de coronapandemie is een beperkt aantal huurders 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.

Met de oplopende inflatie en de hoge energieprijzen is het team van Huurbetaling extra alert op eventuele betalingsproblemen. Door vroegtijdig contact te zoeken met huurders met een betalingsachterstand werken zijn proactief aan het oplossen van betalingsproblemen.

In verhouding tot de landelijke gegevens zijn de betalingsproblemen bij bewoners van Wooncompagnie nog steeds beperkt. Toch is er wel reden tot zorg, omdat een groot deel van onze huurders een beperkt inkomen heeft en de gestegen kosten van het levensonderhoud aanzienlijke gevolgen heeft. Een groot deel van deze groep heeft geen financiële buffer. Bij financiële tegenvallers (bv een bijbetalen bij de eindafrekening van de energieleverancier) kunnen er problemen ontstaan die soms resulteren in het niet betalen van de huur. Bij betalingsachterstanden vragen we of huurders ook problemen hebben met het betalen van de nutsvoorzieningen. Dit aantal was in 2022 vooralsnog beperkt.

Ondanks de zorg die wij hebben, is het goede nieuws dat de overheid maatregelen heeft genomen met het 'energieplafond'. Dit helpt, maar ten opzichte van vorig jaar zijn de kosten voor energie met 100% gestegen en bovendien moet er fors worden betaald als het 'plafond' wordt overschreden. Zeker voor oudere huurders die veel thuis zijn zal dit nog lastig worden.

Verbeteren presentatie vrijkomend woning

Bij het presenteren van vrijkomend woningaanbod geven we betere en uitgebreidere informatie over de vrijkomende woning. Samen met Woonmatch is gewerkt aan betere woningadvertenties in Woonmatch.

Binnen het project nieuwe woonruimteverdeling Woonmatch Waterland en de Stadsregio WoningNet Amsterdam zijn goede woningadvertenties cruciaal. Bij Wooncompagnie zijn hiervoor verschillende verbeteringen geïmplementeerd. Zo zijn corporatiemedewerkers getraind om goede woningadvertenties op te stellen.

Het Verhuisteam van Wooncompagnie is in juni getraind. De medewerkers hebben ook nog een cursus fotografie gevolgd. Implementatie van betere woningadvertenties is daarmee in 2022 afgerond. In 2023 zal gekeken worden op welke wijze woonmilieu en leefstijl hierbinnen een plek kunnen krijgen. Daarvoor is het noodzakelijk dat complexen ‘gelabeld’ worden waarbij aansluiting gezocht met het actualiseren complexbeheerplannen.

Derving leegstand

0,79%
Van de jaarlijkse
huuropbrengst

Om zoveel mogelijk te voorkomen dat woningen onnodig leeg staan, wordt geprobeerd om woning die leegkomen weer zo snel mogelijk te verhuren. Het beperken van de huurderving is een doelstelling van Wooncompagnie. In het team van Verhuizen wordt de leegstand periodiek besproken, maar de verantwoordelijkheid voor het beperken van de leegstand gaat verder dan alleen het team van Verhuizen, want ook bij het uitvoeren van planmatig en herstructureringsprojecten ontstaat huurderving als gevolg van leegstand. Voor aannemers is het steeds lastiger om voldoende personeel beschikbaar te hebben. Leegstaande woningen bij een mutatie fungeren dan soms als buffer waardoor juist daar de leegstand oploopt.

Leegstandsreden	Percentage
Frictieleegstand	13%
Mutatieonderhoud	55%
Planmatig onderhoud	6%
Projectleegstand	9%
Verkoop	11%
Calamiteit	6%

Passend toewijzen > 95%

96%
Passende toewijzing

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

Wooncompagnie gebruikt deze ruimte bij het toewijzen van zorgwoningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Ook bij de toewijzing van grote woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens kunnen grote gezinnen met een laag inkomen in aanmerking komen voor deze woningen. In de praktijk gebeurt dit vooral bij vergunninghouders met grote gezinnen of andere grote gezinnen die urgent zijn en daarom direct bemiddeld worden. Op jaarbasis voldoen wij met 96% aan de minimale eis van 95% passend toewijzen.

Toewijzing naar inkomen

96%
Staatsteunregeling

Wooncompagnie moet ook voldoen aan de zogenaamde ‘staatsteunregeling’ waarbij woningcorporaties minimaal 92,5% van de vrijkomende sociale woningvoorraad (huurprijs tot € 763,47) moeten verhuren aan de sociale doelgroep. Hieronder vallen

eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.014. Corporaties mogen 7,5% afwijken en woningen vrij toewijzen. Dit percentage mag worden verhoogd naar maximaal 15%, wanneer hierover met de gemeente en huurdersorganisaties prestatieafspraken zijn gemaakt. In dat geval moet minimaal 85% van de woningen worden toegewezen aan de sociale doelgroep.

Wooncompagnie heeft deze afspraken gemaakt en daarmee meer speelruimte gecreëerd voor woningzoekenden met een hoger inkomen. Dit betekent dat in 2022 de bovengrens voor eenpersoonscategorie is verruimd van € 40.765 naar € 45.014. Ondanks deze verruiming is 96% van de vrijgekomen woningen verhuurd aan de sociale doelgroep.

Tabel 1: Tabel staatsteunregeling per gemeente

Gemeente	Percentage verhuurd binnen toewijzingsruimte	Percentage verhuurd buiten toewijzingsruimte
Alkmaar	100%	-
Edam-Volendam	92%	8%
Hoorn	100%	-
Medemblik	100%	-
Opmeer	100%	-
Purmerend	93%	7%
Waterland	99%	1%
Schagen	96%	4%
Hollands Kroon	97%	3%
Totaal	96%	4%

Voldoende aanbod (sociale) koop VOV

401
Uitstaand

Sociale koop zien wij als een belangrijk instrument voor het aanbieden van betaalbare woningen. In 2022 hebben wij 16 woningen onder voorwaarden verkocht en 17 woningen teruggekocht. Het aantal onder voorwaarden verkochte woningen is daarmee met 1 woning gedaald. Van de in 2022 teruggekochte woningen zijn 4 woningen weer onder voorwaarden verkocht en 4 woningen zijn in de verhuur gegaan. Bij 6 woningen heeft de huidige bewoner door afkoop volledig eigendom verkregen. De resterende 3 woningen worden in 2023 onder voorwaarden verkocht of verhuurd. Van de 16 verkochte woningen waren 5 woningen eerder teruggekochte woningen en 11 woningen zijn onttrokken aan de verhuur.

Projecten en initiatieven

Opgave 2022	Realisatie 2022
<ol style="list-style-type: none">1. We herintroduceren Koopgarant als sociale koopvariant.	In 2022 is een flink deel van de woningen op de verkooplijst als koopgarantwoning aangemerkt. Met name in de gemeenten Purmerend, Waterland en Edam-Volendam. Bij mutatie zijn deze woningen ook met Koopgarant verkocht.
<ol style="list-style-type: none">2. Samen met de gemeente Purmerend ontwikkelen we ter plekke een sociale koopsector met een blijvend karakter.	Tot nu toe heeft het overleg met de gemeente Purmerend niet geleid tot een nieuw concept voor duurzame sociale koop. Wel verkopen wij onze verkoopwoningen in Purmerend vanaf 2022 vrijwel allemaal met Koopgarant en dus met een terugkoopplicht. Voor de nieuwbouw hopen wij in 2023 wel tot afspraken te komen met de gemeente over een duurzaam koopproduct waar we gezamenlijk in participeren.
<ol style="list-style-type: none">3. De verkooplijst wordt geactualiseerd en aangevuld met meer woningen.	Lijst verkoop & VOV geactualiseerd
<ol style="list-style-type: none">4. We starten twee projecten in de categorie verzorgd huren en twee in de categorie samen huren.	<p>Verzorgd huren</p> <ol style="list-style-type: none">1. Lisdoddestraat Purmerend directie voorstel (DV) realisatie genomen2. Middenweg Middenbeemster - DV-realisatie genomen <p>Samen huren</p> <ol style="list-style-type: none">1. De Keyser fase 7A Middenbeemster (Wonen rondom een hofje) - DV-realisatie genomen2. Zuiderweg Schagen (Wonen met een Zetje) - DV-realisatie genomen
<ol style="list-style-type: none">5. We acquireren tenminste twee nieuwbouwprojecten in de categorie duurder huren (betaalbare vrije sector).	<ol style="list-style-type: none">1. Waterrijk Oosthuizen - Opgeleverd2. Bernhardlaan Monnickendam - DV-realisatie genomen

1-3 Verkopen

De verkooplijst is inmiddels geactualiseerd en vastgesteld op basis van de nieuwe criteria vanuit de vastgoedsturing. Er zijn meer woningen geselecteerd voor verkoop onder voorwaarden. Er staan nu voldoende woningen op de lijst om te voorzien in de beoogde jaarlijkse verkoopaantallen.

4 Verzorgd- en samen huren

In de categorie verzorgd huren hebben we voortgang geboekt op een heel aantal projecten. De transformatie van een ongebruikte dagbestedingsruimte bij een bestaand zorgcomplex tot 6 woningen voor de Raphaelstichting aan de Middenweg in Middenbeemster is gestart. Ook voor het project Lisdoddestraat Purmerend, waarbij we samen met Leviaan werken aan het ombouwen van 6,5 eengezinswoning in 12-15 zelfstandige appartementen, hebben we dit jaar een realisatiebesluit genomen en zijn we volop aan het werk. Verder werken we aan de projecten

herontwikkeling Torenstraat/Havenstraat in Middenmeer, waarbij een deel van de woningen in de categorie verzorgd huren zal vallen. Voor stichting Philadelphia in Galgeriet (Monnickendam) aan wooneenheden voor mensen met een verstandelijke beperking en aan de ontwikkeling voor de Down Driehoek op het Winkelmadepark/Bosstraat Winkel. Ook verwachten we begin volgend jaar het realisatiebesluit te nemen voor het project Aletta Jacobslaan te Purmerend, bestaande uit een woonzorggebouw met dagbestedingsruimte voor Odion en een woongebouw met 18 sociale huur appartementen. Tot slot hebben we het verzorgingshuis De Meermin (Edam) met aanleunwoningen aangekocht met het oog op herontwikkeling.

In de categorie samen huren werken we aan verschillende projecten. Al dan niet in samenwerking met bewonersgroepen. Voor het project Zuiderweg Schagen, waarvan een aantal woningen bestemd zijn voor community concept van stichting Wonen met een Zetje, namen we dit jaar een realisatiebesluit. Een ander voorbeeld is het project De Keijser Veld 7a in Middenbeemster. Hier ontwikkelen we beneden-bovenwoningen en eengezinswoningen rondom een hofje. Ook voor dit project namen we dit jaar het realisatiebesluit. Ook aan de Bogtmanweg in Tuitjenhorn en de Sternstraat in Wieringerwerf werken we aan samen huren projecten. Helaas is samen huren niet alleen voor ons, maar ook voor de gemeenten bijzonder, waardoor we bij de ontwikkeling een langere adem moeten hebben. We verwachten voor deze projecten volgend jaar het realisatiebesluit te kunnen nemen.

5 Duurder huren

In de categorie duurder huren boeken we ook de eerste successen. De 6 vrije sector huurwoningen in het plan Waterrijk Oosthuizen zijn inmiddels opgeleverd. Daarnaast werd dit jaar het realisatiebesluit voor het plan Bernhardlaan Monnickendam genomen, waarin ook 4 vrije sector huurappartementen zijn opgenomen. Samen met de gemeente, de andere corporaties en ontwikkelaar BPD werken we daarnaast in Purmerend aan het plan voor de Oostflank. Een enorme gebiedsontwikkeling waarin naast 30% sociale huur ook 10% middenhuur door corporaties zal worden gerealiseerd. We blijven bij de verschillende stakeholders met name in ons zuidelijk werkgebied onder de aandacht brengen dat we ook voor dit segment aan ons kunnen denken.





Irene en Sander blij met hoekwoning in middensegment

Eindelijk een vaste stek!

Irene (24) en Sander Altana (31) ontvingen deze week de sleutel van hun hoekwoning in Oosthuizen. Samen met zoontje Raily (4) betrekken zij een nieuwe huurwoning in het middensegment. 'Deze woning is voor ons een unieke kans,' zegt Sander.

Foto: Nieuwe bewoners van een van de 6 vrije sector huurwoningen in het plan Waterrijk Oosthuizen

Tabel: Mutaties per gemeente

Gemeente	Opzeggingen	Vertrekmutatie %	Nieuwe overeenkomsten	Vestigingsmutatie (%)
Schagen	243	6,1	237	6,0
Hollands Kroon	174	6,9	135	8,9
Medemblik	17	3,8	16	4,5
Hoorn	0	0	1	0
Purmerend	232	4,9	333	4,7
Waterland	85	6,0	73	7,0
Edam-Volendam	78	5,5	91	5,3
Alkmaar	20	4,9	21	4,2
Totaal	849	5,7	907	6,1

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

Woningruil

Voor huurders met een verhuiscens is woningruil een middel om sneller een beter passende woning te krijgen. Er kunnen twee of meer huurders onderling elkaars woning ruilen.

Twee jaar geleden heeft Wooncompagnie het initiatief genomen om woningruil beter mogelijk te maken via het aanbodportaal van Woonmatch. Dit heeft geleid tot de website ruilmijnwoning.nl. Een platform dat huurders helpt bij het vinden van een andere huurwoning die beter bij hun woonwens past. Steeds meer corporaties in de verschillende regio's maken gebruik van deze website. In 2022 is een groot deel van de woningruilen tot stand gekomen via ruilmijnwoning.nl.

Woningruil helpt mee aan het verminderen van de wachtlijsten en een betere doorstroom op de woningmarkt. Er hebben bij Wooncompagnie in totaal 32 woningruilen plaatsgevonden, waarbij 44 huurders van Wooncompagnie een beter passende woning gevonden hebben.

Verkopen

66

Reguliere 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 inkomsten gegenereerd om nieuwe woningen te realiseren die passen bij de woningbehoefte. Voor de woningen die worden verkocht geldt dat huurders van Wooncompagnie voorrang krijgen. Op die manier komt er weer een andere huurwoning beschikbaar voor een woningzoekende. In 2022 zijn er ook woningen te koop aangeboden met Koopgarant. Op deze manier probeert Wooncompagnie ook woonmogelijkheden te bieden aan voor woningzoekenden met een middeninkomen.

In 2022 zijn in totaal 66 woningen regulier verkocht, waarvan er 9 woningen met Koopgarant verkocht zijn. *Koopgarant* is een regeling die ervoor zorgt dat starters makkelijker hun eerste huis kunnen kopen.

Van alle verkopen zijn 5 woningen gekocht door zittende huurders en hebben 2 huurders met behulp van de verkoopvoorrang een lege woning gekocht. Op de verkoopprijs staan alleen woningen die niet meer passen in onze portefeuille (bijvoorbeeld omdat de andere woningen in hetzelfde rijtje al zijn verkocht). Het aantal verkopen is in 2022 lager uitgevallen dan in 2021 (in 2021 zijn er in totaal 84 woningen verkocht).

474

Verkopen uit
taakoverdracht

In het kader van taakoverdracht heeft Wooncompagnie haar woningen in Medemblik en Opmeer overgedragen aan De Woonschakel te Medemblik. Deze overdracht heeft plaatsgevonden per 2 november 2022. Met deze verkoop heeft Wooncompagnie ruimte om meer woningen te realiseren in onze 5 kerngemeenten.

In totaal zijn derhalve 540 woningen verkocht waarvan 66 regulier en 474 via taakoverdracht.

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.

Tabel: Huisvesten bijzondere doelgroepen en urgenties

Zorginstellingen	Herstructureringsurgentie	Sociaal-/medisch urgenten
16 woningen	27 woningen	49 woningen (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.

Tabel: Gehuisveste vergunninghouders

Totaal gehuisveste vergunninghouders	195
Totaal beschikbaar gestelde woningen	75

Woonruimteverdeling

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

Kop van Noord-Holland (Hollands Kroon en Schagen)



Waterland (Purmerend, Waterland en Edam-Volendam)



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 2022 in alle gemeente hoog. Uit onderstaande tabel blijkt dat het gemiddeld aantal reacties per woningen de gemiddelde zoekduur in jaren bij acceptatie van een woning in bijna alle gemeenten

toegenomen is. De gemiddelde inschrijfduur daalt in een aantal gemeenten of laat een afvlakking in de stijging zien.

Tabel : Gemiddeld aantal reacties en gemiddelde inschrijf- en zoekduur

	Reacties			Inschrijfduur			Zoekduur		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2020	2019
Alkmaar *)	242	189	140	8,7	8,0	6,1	2,8	1,5	1,6
Edam-Volendam	331	329	260	9,8	10,5	8,7	2,3	1,9	1,2
Hollands kroon	209	172	137	5,6	5,0	4,7	3,1	2,5	2,7
Purmerend	522	433	463	12,0	11,4	11,8	2,3	2,0	1,6
Schagen	248	206	232	5,7	5,8	5,5	3,2	2,8	2,7
Waterland	273	395	247	10,6	12,8	10,5	2,2	1,9	1,8

*) voormalige gemeente Schermer

Huurbeleid

Huuraanpassing 2022

Tot onze spijt heeft het overleg met de SHO niet geleid tot een positief advies op de adviesaanvraag voor de huuraanpassing per 1 juli 2021 met 2,1 procent voor zowel de huurders van de sociale huurwoningen als de huurders van de vrije sectorwoningen.

In 2022 was de maximaal toegestane gemiddelde huursomstijging 2,3 procent (inflatie) en 3,3 procent als daar afspraken over zijn gemaakt met de gemeente en huurdersorganisatie via de Prestatieafspraken. Op individueel niveau was de maximaal toegestane huuraanpassing 3,3 procent voor de huishoudens met lage inkomens. Aan huurders die het iets breder hebben, kon een huuraanpassing van 50 euro of 100 euro worden gevraagd. Ook mocht de huurprijs met 25 euro worden aangepast als de huidige huur lager was dan 300 euro.

De SHO heeft aangegeven niet akkoord te kunnen gaan met een huuraanpassing van 2,1 procent. Wat hun betreft is de rek er bij de huurders uit. Veelal hebben zij te maken met pensioenen die al jaren niet geïndexeerd worden. Oplopende inflatie en stijgende energieprijzen maakt wat de SHO betreft dat er geen ruimte is om de huur met 2,1 procent te verhogen. Daarnaast was de SHO niet tevreden over het doorlopen proces en voelden zij zich onvoldoende gehoord.

Als reactie op dit negatieve advies is besloten om de huurders van een woning met een E, F of G label geen huuraanpassing te vragen. De overige huurders hebben wel een huuraanpassing van 2,1 procent gekregen omdat wij de inkomsten nodig hebben om onze nieuwbouw- en verduurzamingsopgaven te kunnen realiseren.

Daarnaast is na de zomer een structureel overleg gestart met een afvaardiging van de SHO (betaalbaarheidscommissie). Doel van dit overleg is om het proces te verbeteren en structureel met elkaar in gesprek te zijn over betaalbaarheid, woonlasten en energiearmoede. We informeren elkaar over huidige wet- en regelgeving, aankomende wijzigingen, het verbreden van het huurbeleid naar woonlastenbeleid, een 'eerlijke' systematiek van de jaarlijkse huuraanpassing, etc.

Maatwerk - Wooncompagnie heeft 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 2022 heeft de commissie geen verzoeken ontvangen voor de maatwerkregeling.

Aandacht voor mensen

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

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

Prestatie indicatoren

	Norm 2022	Realisatie 2022
Dienstverlening wordt gewaardeerd:		
• Kwaliteit dienstverlening	8,0 / 95%	8,1 / 94%
• Algemene dienstverlening	7,5 / 85%	7,6 / 93%
• AEDES Benchmark	A / B / A	A / A / A
• Net Promotor Score	0%	10%
• Customer Effort Score	75%	75%
• Afhandeling ineens	80%	73%
Nieuwe projecten:		
'Branding' typering complexen en leefstijlen	Projectplan	> 2023

Dienstverlening wordt gewaardeerd

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.

8,0
klanttevredenheid

Voor 2022 was de ambitie om bij de Aedes Benchmark triple A te scoren bij huurdersoordeel. Wij zijn heel trots dat dit gelukt is.

Het rapportcijfer is het gemiddelde van vier onderdelen:

Nieuwe huurders

- 8,1 (7,9)
- 97% (95%)

Vertrokken huurders

- 8,2 (8,3)
- 96% (96%)

Reparaties

- 8,3 (8,1)
- 94% (92%)

Onderhoud

- 7,5 (7,6)
- 89% (91%)

De meting van KWH over de klantbeleving is op een aantal onderdelen aangepast. Zo wordt Algemene Dienstverlening niet meer meegenomen in het maandelijkse onderzoek. KWH adviseert om dit eenmaal per jaar te meten. Wooncompagnie heeft besloten om dit eens per kwartaal te meten zodat voortgangsinformatie

Algemene dienstverlening

7,6 (7,4)
93% (86%)

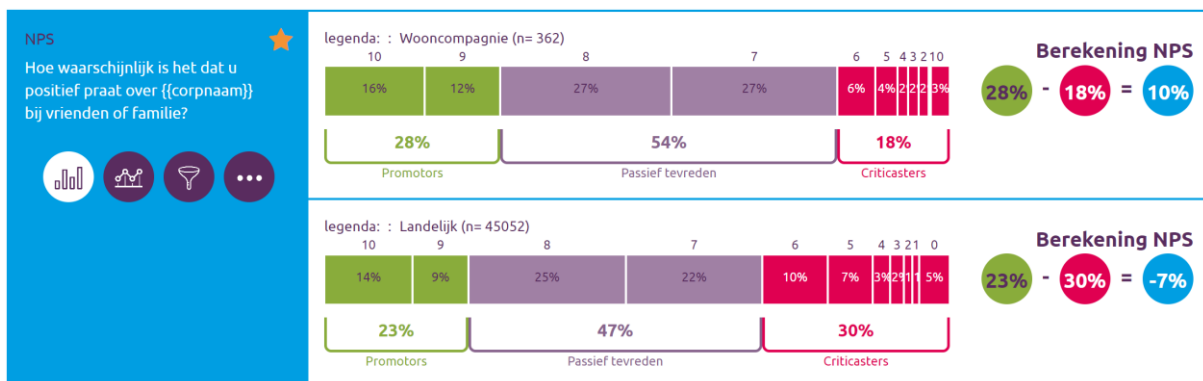
beschikbaar blijft en de mening van bewoners over aanpassingen in de dienstverlening gemonitord kan worden.

Het onderdeel Onderhoud wordt vanaf 2020 opgesplitst in 'regulier' planmatig onderhoud en groot onderhoud. Planmatig onderhoud wordt middels steekproef gemeten en groot onderhoud (incl. energetische maatregelen) wordt onder alle bewoners uitgezet. Omdat Groot onderhoud een nieuw onderdeel is wordt dit (nog) niet meegenomen in de totaalscore. In tegenstelling tot veel andere collega's heeft Wooncompagnie in de periode voor 2022 groot onderhoud wel altijd meegenomen in de meting van Onderhoud. De waardering voor Groot onderhoud is een 7,9 met 94% tevredenheid.

Het onderdeel Woningzoeken is vervallen en vanaf 2022 opgenomen in het onderdeel Nieuwe huurders.

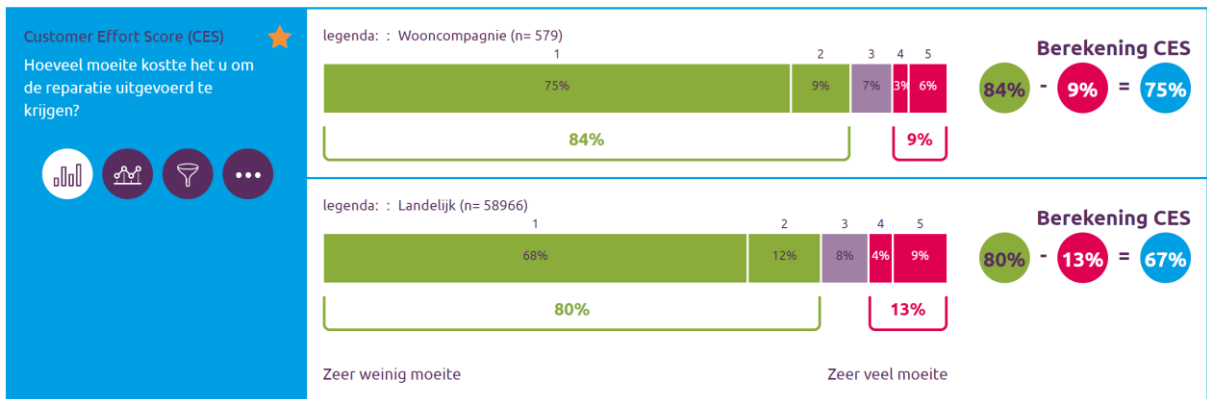
Net Promotor Score

De NPS score laat over 2022 een fraaie 10% zien. Daarmee is het aandeel promotors aanzienlijk hoger dan het aandeel criticasters. Doordat de vraagstelling iets is aangepast is een vergelijking met vorig jaar niet meer goed mogelijk. Opvallend is de vergelijking met het landelijk gemiddelde waar een negatieve NPS score zichtbaar is.



Customer Effort Score (CES)

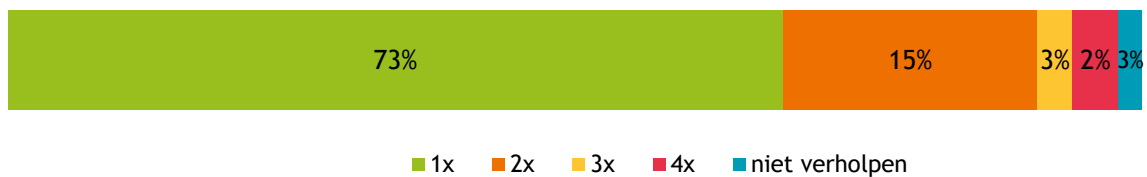
Met de CES wordt inzichtelijk gemaakt hoe makkelijk het voor een bewoner is om een reparatie uitgevoerd te krijgen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een vijf-puntenschaal waarbij een één voor zeer weinig en een vijf voor zeer veel moeite wordt gebruikt. Er is een verbetering ten opzichte van 2021 (70%). Landelijk was de score in 2022 67% waarmee Wooncompagnie zich positief onderscheidt van de collega's.



Afhandeling ineens van klantvragen

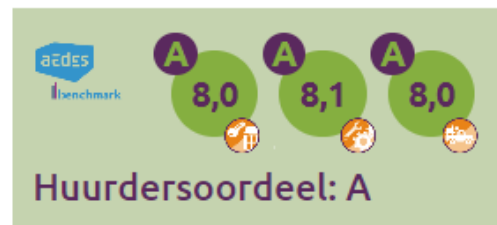
Het doel was dat 80% van de reparatiewerkzaamheden, die onze eigen Onderhoudsdienst uitvoert, in één keer afgehandeld wordt. Een hoog 'Firsttime-fix' percentage leidt tot een positieve klantwaardering. Om dit mogelijk te maken is een goede opdrachtverstrekking nodig zodat er voldoende tijd kan worden ingepland en de noodzakelijke materialen aanwezig zijn. In 2022 was de score 73% waarmee de doelstelling niet gehaald is.

Afhandeling ineens van klantvragen



AEDES Benchmark

Teams zijn continue bezig om de dienstverlening te verbeteren. Daardoor is het dit jaar gelukt om alle drie de onderdelen van de Aedes Benchmark een 8 of hoger te scoren waarmee de 'triple A' behaald is.



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 2022 vier huurders de Huurcommissie ingeschakeld. Dit betrof allemaal klachten over de technische staat van de woning. Eén klacht is nog in behandeling bij de Huurcommissie. Bij twee klachten zijn de huurders in het gelijk gesteld en één klacht is opgelost zonder een uitspraak.

Wooncompagnie en alle corporaties uit de regio zijn aangesloten bij de Bovenregionale Geschillencommissie Noord Holland Noord. In 2022 heeft deze commissie vier klachten over Wooncompagnie ontvangen. Eén klacht is naar

tevredenheid door Wooncompagnie afgehandeld, bij één klacht heeft de klager geen reactie meer gegeven, één klacht is nog in behandeling bij de corporatie en één klacht zal in 2023 behandeld worden.

Een overlopende klacht uit 2021 is ongegrond verklaard maar toch heeft Wooncompagnie een compensatiebedrag afgesproken waar de klager zeer content mee was. Daarmee is ook deze klacht naar tevredenheid afgehandeld.

Daarnaast zijn er zes klachten ontvangen die niet doorgezet zijn. Twee klachten zijn nog in behandeling. Drie klachten zijn in goed overleg afgehandeld. Eén klacht heeft Wooncompagnie afgewezen.

Geschillen en klachten

De Huurcommissie

- Verzoek huurverlaging i.v.m. onderhoudsgebreken

Toegewezen (2)
Afgehandeld voor uitspraak (1)
In behandeling (1)

Bovenregionale Geschillencommissie

- Klacht over algemene opleverniveau
- Melding ongedierte
- Verplaatsen watermeter
- Overlast
- Gebreken bij oplevering (2022)

Zitting in 2023 (1)
Geen reactie meer ontvangen van klager (1)
In goed overleg afgehandeld voor uitspraak (1)
In behandeling (1)
Klacht niet gegrond (1)

Projecten en initiatieven

Voor het project 'branding' is nog geen actie ondernomen omdat de focus heeft gelegen op het verbeteren van de woningadvertenties binnen Woonmatch en de implementatie van de nieuwe spelregels woonruimteverdeling in de Metropool Regio Amsterdam, waar de gemeenten Edam-Volendam, Purmerend en Waterland onder vallen. In 2023 zal branding opgepakt worden, door het te combineren met de actualisatie van de complexbeheerplannen.

Opgave 2022	Realisatie 2022
1. We willen onze luistervaardigheden verder verbeteren en organiseren daarom live luistersessies (voor de medewerkers).	In mei heeft Wooncompagnie een Luisterpanel georganiseerd. Twaalf huurders gingen onder begeleiding van een onafhankelijke gespreksleider in gesprek over uiteenlopende thema's waar huurders regelmatig mee te maken hebben. Vanuit een andere ruimte keken en luisterden ruim twintig medewerkers van Wooncompagnie 'live' mee. Van de sessie is een videocompilatie gemaakt die door alle teams bekeken zullen worden. De teams zullen met elkaar bespreken wat voor hun aandachts- en leerpunten zijn en zullen zij bepalen welke acties zij gaan nemen om knelpunten en tips van bewoners aan te pakken.
2. We gaan verder met het digitale klantenpanel (voor de huurders) om de mening van onze bewoners beter te betrekken bij beleidsthema's.	Bijeenkomst met geïnteresseerden in huurdersparticipatie, uitvoering van twee digitale klantenpanels.
3. Het klachtenmanagement zal verder geprofessionaliseerd worden zodat wij klachten kunnen gebruiken als kansen voor verbetering van onze dienstverlening.	Het project is afgerond en vanaf januari 2023 geïmplementeerd. De implementatie van een het nieuwe klantsysteem eind 2023 biedt de mogelijkheid om zaken binnen het klantsysteem te registreren en mogelijkheden om beter te registreren en de voortgang te bewaken.
4. We introduceren een gereedschapskist met (nieuwe en bestaande) vormen van bewonersparticipatie.	Gereed, wordt toegepast.
5. We vernieuwen en versterken de participatie bij nieuwbouw en verbetering van woningen.	Kennisuitwisseling ervaringen nieuwbouw & renovatie
6. Aan de hand van de ervaringen in Winkelmadepark (branding, bijzondere toewijzing, inzet Area of People, community coaching) ondersteunen we ook in bestaande complexen gemeenschapsvorming.	We kijken of Area of People ook inzetbaar is in een bestaand complex. Leerpunt is dat begeleiding bij de introductie essentieel is. Bij de toepassing in nieuwbouwcomplex Drontermeer is dit misgegaan (toepassing is daar gestopt).
7. We zoeken actief naar samenwerking met bewonersinitiatieven en realiseren met hen een passend woonarrangement.	Initiatieven Wonen met een Z-tje (Schagen) en de Down Driehoek (Winkel)

Wij zijn in 2022 gestart met de voorbereidingen voor een Burgerberaad “Wonen Zaanstreek-Waterland”. De centrale vraag is: ‘Hoe ziet wonen in Zaanstreek-Waterland er in de toekomst uit?’. Naast de initiatiefgroep van woningcorporaties hebben zich inmiddels verschillende gemeenten en andere organisaties aangesloten als partner. Het Burgerberaad gaat op 1 april 2023 van start!

Ook bij onze nieuwbouw en renovatieprojecten vinden we het belangrijk om bewoners en omwonenden mee te nemen in de planvorming. Het is daarbij belangrijk dat we helder zijn over wat er nog wel en niet te kiezen valt en hiervoor de juiste timing hebben. Hoewel het vooraf tot extra (tijds)investering leidt kunnen projecten met goede participatie vaak sneller tot realisatie komen en wordt de kwaliteit van de plannen ook nog eens beter. Bij nieuwbouw introduceerden we, mede om voorbereid te zijn op de introductie van de nieuwe omgevingswet, een template met 3 levels van participatie. Per project bepalen we welk level van toepassing is en welke stappen we vervolgens ondernemen. We hebben in 2022 al diverse succesvolle bewoners- en omwonendenbijeenkomsten gehad. Bijvoorbeeld bij Eriksstraat/Ir. de Vassystraat in Petten. Dit is een renovatieproject van 30 woningen. Beoogde ingrepen, tekeningen en planvorming zijn in nauw contact met bewoners uitgewerkt. Er zijn meerdere sessies samen met architect en bewoners geweest, waarbij de samenwerking als goed wordt ervaren. Een leuk detail is dat de samenwerking met bewoners hier zo goed is, dat toen vanwege de wet natuurbescherming verschillende oplossingen zoals nestkasten voor vleermuizen in het complex moesten worden opgenomen, dit door de bewoners zo vrijwillig was ingepast. Later dit jaar zal kennisuitwisseling tussen beheer en onderhoud en de procesmanagers plaatsvinden op dit gebied. Hierbij wordt ook bij beheer en onderhoud gestreefd naar een standaard proces met levels.

Meer en andere woningen

Woningen bouwen, onderhouden en verbeteren is dagelijks werk voor een woningcorporatie. De bijbehorende basisprestaties omschrijven we als volgt:

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

Prestatie indicatoren

	Norm 2022	Realisatie 2022
Nieuwbouw oplevering	261	169
Sloop	16	4
Verkoop definitief	100	66
Onderhoudskosten per eenheid	1.920	1.661
Ervaren woningkwaliteit	7,3	7,4
Energielabelwaarde NTA8800 (EP2)	174,0 kWh/m2	168,4 kWh/m2
CO2-uitstoot (CO2 monitor)	2550 kg/woning	2769kg/woning
Energetische maatregelen	1.650	1076
Woningen met zonnepanelen	450	630
Keukens aardgasvrij	500	631
Bestaande woningen hybride warmte	100	57
Bestaande woningen aardgasvrij	25	114

Nieuwbouw oplevering



Foto: Nieuwe bewoonster Maite in Westerpark Schagen



Foto: Nieuwe bewoner Niels ontvangt de sleutel van wethouder in Pleinbuurt Purmerend

Project	MJB 22	(Geplande) oplevering	Aantal in 2022
Bernhardlaan Monnickendam	16	2023	0
Blaarkopstraat Zwartbontstraat Middenbeemster	24	27-10-2022	24
De Kooiker Callantsoog	17	2023	0
Korte Dres 1 Nibbixwoud BBLK-2822-BB	4	31-5-2022	4
Lambertus Huisengastraat Purmerend	70	1-4-2022	70
Middenweg Middenbeemster	6	28-2-2023	0
Pleinbuurt Purmerend	25	2-5-2022	25
Sint Maartensweg Sint Maartensbrug	27	2025	0
Toon Dupuisstraat Purmerend	26	1-2-2023	0
Waterrijk Oosthuizen	11	5-12-2022	11
Westerweg Zuid-Schagen	35	28-4-2022	35
Totaal	261		169

In de eerste helft van het jaar zijn de nieuwbouwprojecten Pleinbuurt en Lambertus Huisengastraat in Purmerend en Westerpark in Schagen opgeleverd. Ook zijn 4 nieuwe woningen gerealiseerd in een bestaand complex aan de Korte Dres in Nibbixwoud. Een aantal projecten is in de planvorming eerder al uitgesteld en worden dit jaar dus niet opgeleverd:

- Bernhardlaan Monnickendam (realisatiebesluit genomen, start bouw later dit jaar)
- De Kooiker Callantsoog (vertraagd door bestemmingsplanprocedure)
- Sint Maartensweg Sint Maartensbrug (doordat beheerderswoning vrijkomt wordt het plan herontwikkeld)

In de tweede helft van het jaar zijn zoals verwacht de volgende projecten opgeleverd:

- Blaarkopstraat/Zwartbontstraat in Middenbeemster
- Meerkoetstraat in Oosthuizen opgeleverd.

De projecten Middenweg Middenbeemster en Toon Dupuisstraat in Purmerend zijn bijna gereed. De oplevering schuift echter over de jaarwisseling heen, waardoor we deze nu nog niet in de aantallen terugzien.

Sloop

16
eenheden

Op de slooplijst stonden dit jaar 16 woningen. Daarvan vallen 4 woningen in het project Burgemeester Versteegstraat Monnickendam. We hebben daar 8 duplexwoningen samengevoegd tot 4 rijwoningen en hierbij dus feitelijk 4 woningen onttrokken. Dit project is inmiddels opgeleverd. 2 woningen betreffen de leegstaande woningen aan de Menningweerweg Stompatoren. In eerste instantie zou dit een sloop-nieuwbouwproject worden, maar aangezien dit niet mogelijk blijkt te zijn, zullen deze woningen verkocht worden. De overige 10 woningen liggen aan het Bernadette-plantsoen in Waarland. We zijn bezig met de planvorming voor dit

project. De sloop zal uiteraard pas plaatsvinden na in werking treding van het sociaal plan en nadat de bewoners een andere plek hebben gevonden.

Onderhoudskosten per eenheid

€1.661

per eenheid

De realisatie voor de onderhoudskosten (exclusief toerekening) komt uit op € 23,4 miljoen euro. Uitgaande van 14.115 woningen is dat gemiddeld € 1.661 per woning.

Ervaren woningkwaliteit

7,4

Met KWH wordt gekeken hoe de ervaren woningkwaliteit en buurtkwaliteit maandelijks op wijk- en kernniveau gerapporteerd kan worden. De verwachting is dat dit vanaf het 3e kwartaal beschikbaar zal zijn. De ervaren woningkwaliteit over alle woningen is in 2022 gemeten onder 406 huurders. Die gaven ons gemiddeld drie tienden hoger dan het landelijk gemiddelde, namelijk een 7,4.

Energielabelwaarde NTA8800 (EP2)

168,4

kWh/m²

De energielabelwaarde is voor ons een nieuwe meetmethode. Daarom hebben we deze in eerste instantie conservatief ingestoken en blijken we nu beter te presteren dan verwacht. De ontwikkeling gaat zoals verwacht/gepland, volgend jaar gaan we ons verdiepen in de Isolatiestandaard als mogelijke nieuwe KPI. Deze nieuwe waarde komt overeen met energielabel B (160,01 - 190,00).

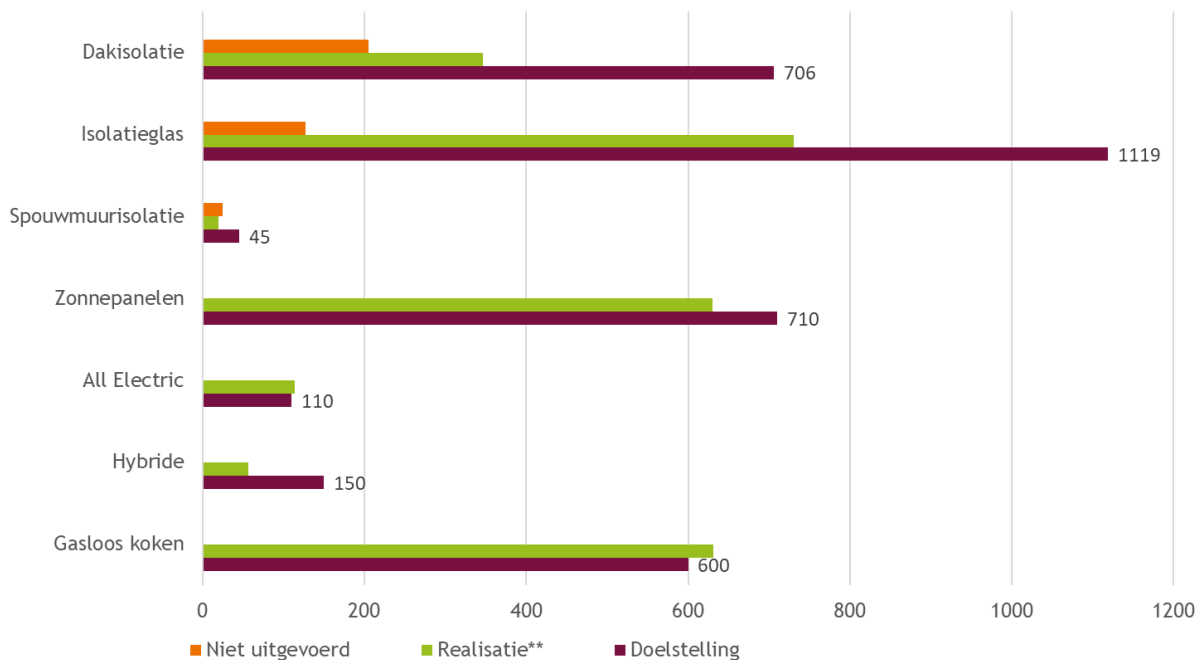
CO₂-uitstoot (CO₂-monitor)

2.769

kg/woning

De CO₂- uitstoot weergegeven als gerealiseerd is de stand in 2021, uit onze CO₂-monitor. Deze is hoger dan de norm, maar wel iets lager dan de uitstoot in 2020 (2.782 kg/woning). Dit komt omdat de uitstoot een afgeleide is van het totale energieverbruik, waarbij de gebruikte kengetallen per jaar kunnen variëren. Zo zien we voor 2022 een toename van de uitstoot per kubieke meter gas, maar dan weer een daling per kilowattuur en warmte. Ook zien we in 2021 een daling in het gasverbruik (-1,5%) en een stijging van elektraverbruik (1,2%) en warmte (5,4%). Met deze uitstoot staan we wel in de top 50 (p44) corporaties met de meeste CO₂- besparing in het afgelopen jaar (2021) van Republiq.

Energetische maatregelen



De isolatietreinen denderen voort, maar lopen wel steeds meer op hun eind. Inmiddels zijn bijna alle woningen voorzien van een goede basisisolatie.

Woningen met zonnepanelen

630

Woningen

De zonnepanelen trein loopt volgens planning. We hebben er zelfs meer gedaan dan voorgaande jaren, doordat we de woningen met een warmtepomp extra hebben gedaan. Wel hebben we te maken met flinke prijsstijgingen in de markt. Door eveneens stijgende energieprijzen en prestaties van de panelen blijft het geheel echter rendabel.

Keukens aardgasvrij

631

Keukens

Het aantal woningen dat niet meer op gas kookt sinds vorig jaar is iets hoger dan gepland. Het aardgasvrij maken van keukens zit inmiddels goed in onze werkprocessen verweven.

Bestaande woningen hybride warmte of aardgasvrij

171

Woningen

Mede ingegeven door de stijgende energiekosten zien we steeds meer kansen om hybride of volledig elektrische warmtepompen aan te brengen, in combinatie met zonnepanelen. We plaatsten meer all electric systemen (114) dan hybrides (57), terwijl de oorspronkelijke verwachting andersom was.

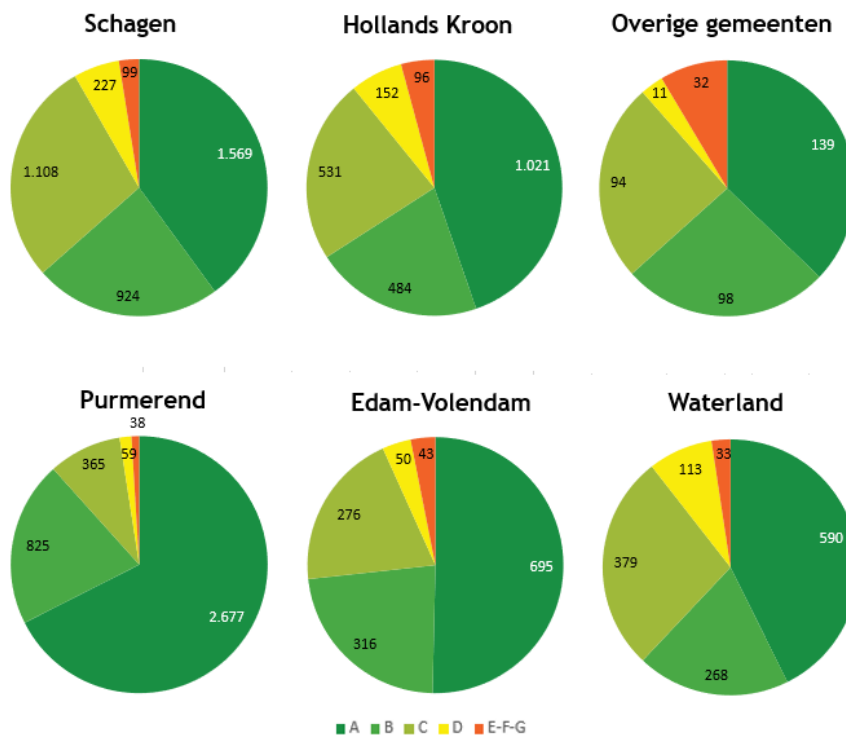
110
Woningen

Bovendien zien we in plaats van een verwachte deelname van 50%, dat vrijwel alle bewoners mee willen doen, omdat ook zij graag van het gas af willen. Nadeel is dan ook dat door de grote landelijke vraag veel warmtepompen niet meer te

leveren zijn.

Om deze reden konden we begin 2022, vooruitlopend op de brede evaluatie en een op te zetten warmtepompentrein, al een heel aantal warmtepompen hebben kunnen “reserveren” bij onze huisleverancier KTI. Hierdoor hebben we dit jaar versneld meerdere woningen deels of geheel van het gas afgehaald.

Energielabels per gemeente



Projecten en initiatieven

Opgave 2022	Realisatie 2022
1. Het versnellen en verhogen van de nieuwbouwproductie, optellend tot een jaarproductie van tenminste 300 woningen.	Realisatiebesluit 243 woningen genomen in 2022 Vorbereiding voor het nemen van realisatiebesluit van 668 woningen in 2023. Toevoeging van een procesmanager en een interne trainee procesmanagement aan het team.
2. Vol inzetten op acquisitie van nieuwe woningen (sociaal en goedkope vrije sector).	Versterking samenwerking gemeenten en ontwikkelaars. Aankoop complex Meermin
3. Meer inzetten op houtbouw. Wij zorgen dat we jaarlijks minimaal 1 houtbouwproject in uitvoering nemen.	Ondertekening MRA-convenant houtbouw Vorbereiding realisatiebesluit Piet Ottstraat Schagen en Melchiorhof Oudesluis HSB + Bamboe gevel
4. Het verbeteren van de bestaande voorraad, zodat deze beter aansluit bij de veranderende woningvraag. Op dit punt is het budget beperkt, en dat noopt tot het optimaal combineren van ingrepen.	DV-complexpaspoorten 2023-2024 Zes renovatieprojecten opgeleverd.
5. We onderzoeken in 2022 of het splitsen van rijwoningen dubbel resultaat kan opleveren: meer én beter passende woningen.	Ontwikkel/bouw partner geselecteerd. DV start realisatie, inclusief standaard proces goedgekeurd. Ontwerpproces gestart.
6. Het verstandig verduurzamen van de woningvoorraad, aan de hand van het eind 2021 vastgestelde duurzaamheidsbeleid.	DV (hybride) warmtepompen, Teambesluiten kookgas & cv-beleid bij warmtepompen, Beïnvloeding bewonersgebruik opgestart

1 Voortgang voorgenomen realisatiebesluiten 2022

Project	MJB 22	(Gepland) besluit	Aantal in 2022
2021 – overloop in 2022			
Hollands Kroon			
Brugstraat Middenmeer	24	2022	24
Schagen			
De Kooiker Callantsoog	17	2020	17
Middenweg Middenbeemster	6	2022	6
Sint Maartensweg Sint Maartensbrug	27	2025	0
Waterland			
Bernhardlaan Monnickendam	16	2022	16
Totaal	90		63
2022			
Hollands Kroon			
Sportlaan Wieringerwaard	16	2023	0
Knarrenhof Wieringerwerf	10	2023	0
Purmerend			
Aletta Jacobslaan Purmerend	50	2023	0
Waterlandlaan Purmerend	84	2022	84
Holstein- en Limousinstraat Middenbeemster	0	2022	24
Lisdoddestraat Purmerend	0	2022	10
Schagen			
Bernadette-plantsoen Waarland	12	2023	0
Bogtmanweg Tuitjenhorn	14	2023	0
Melchiorhof Oudesluis	18	2023	0
P. Ottstraat Schagerbrug	14	2023	0
Piet Ottstraat Schagen	44	2023	0
Remmerdel Dergmeerweg Warmenhuizen	17	2022	34
De Veldwachter Schagen (Zuiderweg)	28	2022	28
Waterland			
Havenstraat/Westerstraat Marken	6	2023	0
Totaal	313		180
Totaal besluiten 2022	403		243

De woningnood is hoog, de wachtlijsten lang. Niet voor niets hebben we in onze nieuwe koers vol ingezet op nieuwbouw. Dit is echter gemakkelijker gezegd dan gedaan. De schaarste aan grondposities, extreme prijsstijgingen en leveringonzekerheid in de bouw, personeelstekorten bij bouwers en ambtenaren, complexe procedures en uitdagingen op het gebied van milieu maken dat het bijbouwen van woningen niet zo snel gaat als wij graag zouden willen. Dit jaar hadden we als doel om voor 313 woningen het realisatiebesluit te nemen. Voor 129 van deze woningen is dit ook daadwerkelijk gelukt. Daarnaast hebben we ook nog voor 63 woningen die doorgeschoven waren vanuit 2021 het realisatiebesluit genomen en zijn er 51 woningen toegevoegd die nog niet op de

lijst stonden, waardoor de teller voor dit jaar in totaal op 243 woningen staat. Voor een aantal projecten waarvoor het besluit dit jaar nog niet is gevallen (onder andere Aletta Jacobslaan Purmerend, Melchiorhof Oudesluis en Piet Ottstraat Schagen) zijn de realisatiebesluiten echter al zo goed als gereed voor indiening begin 2023. De ambitie voor 2023 is daarmee dan ook verhoogd naar een verwacht realisatiebesluit voor maar liefst 668 woningen.

Om dit voor elkaar te krijgen, hebben we dit jaar een nieuwe procesmanager en een interne trainee procesmanagement aan het team toegevoegd.

Om al deze woningen zo slim, snel, duurzaam en efficiënt mogelijk te kunnen realiseren is Wooncompagnie onderdeel van de NH Bouwstroom. Het afgelopen jaar heeft de NH-bouwstroom zes aannemers geselecteerd om de komende jaren zo'n 750 modulaire woningen per jaar te bouwen. Voor permanente grondgebonden eengezinswoningen gaan we samenwerken met Bouwgroep Dijkstra Draisma en Homes Factory. Voor permanente gestapelde bouw is de keuze gevallen op Fijn Wonen en Hillen & Roosen. En flexwoningen worden betrokken van Heddes Bouw & Ontwikkeling, Homes Factory en MOOS. De komende tijd wordt deze samenwerking verder uitgewerkt, waarbij ook partners als gemeenten en andere stakeholders worden aangehaakt. Ook gaan we met concrete projecten aan de slag.

2 Acquisitie nieuwe woningen

Versnelde uitbreiding van de beschikbaarheid gaat zowel over meer als sneller ontwikkelen. Dit doen wij via twee lijnen. Direct via samenwerking met locatie eigenaars en indirect via samenwerking met de gemeenten in ons werkgebied. Beide zijn belangrijk, maar met name de indirecte lijn is erg succesvol gebleken. De afgelopen jaren hebben we zowel bestuurlijk als ambtelijk veel tijd en energie geïnvesteerd in de relatie met de gemeenten in ons werkgebied, om ervoor te zorgen dat zij ons in stelling brengen om onze rol te vervullen. In vrijwel alle kerngemeenten in ons werkgebied hebben we dan ook afspraken weten te maken over een minimaal percentage sociale huur bij nieuwbouw, aan te bieden aan een toegelaten instelling en met daarbij vaak zelfs vastgestelde grondprijzen en programma van eisen. Hierdoor zijn de kaders voor sociale huur vooraf al bekend bij ontwikkelaars. Zo is recentelijk een derde sociale huur toegevoegd als eis aan de uitbreidingswijk Lange Weren in Edam-Volendam. En zijn we zowel in gemeente Schagen als Edam-Volendam in gesprek over versnellingswoningen, al dan niet in combinatie met opvang Oekraïners. Tegelijkertijd blijven we ook inzetten op de directe relaties met ontwikkelaars in ons werkgebied, waardoor we zelfs extra sociale huur tegen gunstige voorwaarden kunnen afnemen.

Daarnaast voegden we het afgelopen jaar woningen toe door de aankoop van het voormalig zorgcomplex De Meermin in Edam. Dit bestaande complex met 76 zorgkamers (momenteel tijdelijk bewoond door Oekraïners) en 53 aanleunwoningen, werd overgenomen van Vestia. Inmiddels is het onderzoek naar de herontwikkeling van dit complex gestart.

3 Houtbouw

Na de oplevering van het houtbouwcomplex aan de Pierebaan te Monnickendam hebben we ons voorgenomen om ieder jaar minstens 1 houtbouwproject in

uitvoering te nemen. Om dit te bekrachtigen waren we begin dit jaar een van de medeondertekenaars van het MRA Convenant Houtbouw. Vele gemeenten, ontwikkelaars, investeerders, corporaties en andere stakeholders uit de regio hebben dit convenant ondertekend, met als doel dat in 2025 minstens 20% van de nieuwbouw in de MRA-regio in hout wordt uitgevoerd. Helaas blijkt het door ons beoogde houtbouw project Riekstraat/Gaffelstraat in Purmerend niet op een goede manier in het gemeentelijke kavelpaspoort te passen. Begin volgend jaar hopen we wel het realisatiebesluit te nemen voor de projecten Piet Ottstraat in Schagen en Melchiorhof te Oudesluis. Respectievelijk 44 en 12 woningen die in houtskeletbouw (HSB) worden uitgevoerd met deels bamboe gevelafwerking.

4 Renovatieprojecten/woningverbetering

Naast nieuwbouw, verbeteren we onze voorraad ook door het uitvoeren van renovaties in de bestaande bouw. In 2022 werden zes renovatiecomplexen opgeleverd, waarvan er drie in de eerste helft van het jaar gereed zijn gekomen (Buurtplein Stompetoren, Reigerstraat Middeldie, Poldermolen/Windmolen Edam). Naast de energetische maatregelen, grootschalige renovatie en opknappen van badkamers, keukens en toiletten waar nodig, werd bij de woningen aan het Buurtplein in Stompetoren ook de zolder betrokken bij de woning door, onder andere, het aanbrengen van een vaste trap. Later in het jaar zijn nog drie complexen opgeleverd (Bredehoff Oosthuizen, Burg. Versteegstraat Monnickendam en Orchideeënstraat Purmerend). Aan de Burgemeester Versteegstraat herstellen we vier oude rijwoningen in hun oude glorie. Deze woningen waren eerder in hun levensduur gesplitst, maar aangezien de vloer van hout is en de woningen erg krap bemeten, voldeden deze in gesplitste vorm niet meer aan de huidige eisen. Omdat sloop-nieuwbouw hier lastig was vanwege de krappe kavel, de kleine omvang en het beschermde stadsgezicht, werden de woningen hersteld als volledige rijwoning met een compleet nieuw binnen pakket.



Foto: Bredehoff, Oosthuizen



Foto: Burgemeester Versteegstraat, Monnickendam

In complex Botterhoek (Purmerend) is een brandcardlift geplaatst. Dit was een langgekoesterde wens van de bewoners van dit seniorencomplex. De oude lift was te klein waardoor regelmatig de brandweer moest uitrukken met een hoogwerker

om mensen naar buiten te takelen. En als er iemand overleed moest de kist rechtop de lift in. Na een handtekeningenactie en een televisieoptreden in het programma Meldpunt van Omroep Max hebben wij besloten de wens van de bewoners in te willigen. De bewoners zijn dolblij met hun nieuwe lift



Foto's: Feestelijke ingebruikname brancardlift De Botterhoek (Purmerend)

5 Woningsplitsing

Naast het uitbreiden van de beschikbaarheid via (versnellen van) nieuwbouw, optimaliseren we ook het gebruik van onze bestaande voorraad. Zo verkennen we onder andere de mogelijkheden voor optoppen en verdichting.

In dit kader zijn we dit jaar voortvarend van start gegaan met de pilot woningsplitsing. Ons doel is om te onderzoeken of woningsplitsing een bijdrage kan leveren aan het grote woningtekort. Nieuwbouw alleen gaat vanwege allerlei oorzaken niet snel genoeg. Daarnaast bezitten we relatief veel grote rijwoningen, terwijl we relatief veel één- en tweepersoonshuishoudens hebben als woningzoekenden. In januari is het directievoorstel start ontwerp goedgekeurd, waarin we voorstellen als pilot 5 woningen te splitsen in de gemeente Schagen. We maken, samen met de gemeente en de bouw/ontwikkelpartner een selectie van woningen die potentieel in aanmerking komen voor splitsen, wanneer zij vrijkomen bij mutatie. We werken samen aan een standaard proces waarbij we de doorlooptijd zo kort mogelijk maken. Dit jaar hebben we inmiddels een principeaanvraag bij de gemeente gedaan waarbij we de splitsing van een referentiewoning hebben laten beoordelen (wat hopelijk leidt tot een snellere doorlooptijd bij de eerste daadwerkelijke splitsing). Daarnaast hebben we een openbare uitvraag gedaan om te komen tot een bouw/ontwikkelpartner die ons zal begeleiden in het proces, waarvoor grote interesse bleek te zijn. Hieruit hebben we de firma Kolthoff geselecteerd, met wie we het verdere uitwerkingsproces zijn gestart.

6 Verduurzamen

Op het gebied van verduurzaming gaan de ontwikkelingen momenteel erg hard. Ingegeven door de sterk stijgende energieprijzen en de wens niet langer afhankelijk te zijn van (Russisch) gas, stijgt de behoefte naar en het draagvlak voor duurzame alternatieven. Waar we in ons in 2021 vastgestelde duurzaamheidsbeleid aangaven zoveel mogelijk CO2 te willen besparen per uitgegeven euro en daarom

grootschalig op hybride in te willen zetten (warmtepomp met cv- ketel voor piekbehoefte), zien we dat de stap naar volledig all- electric (dus zonder cv- ketel) nu voor verschillende complexen toch ook aantrekkelijk is. Belangrijk hierbij is wel een goede bewonersinstructie en aandacht voor zaken als geluidsoverlast van de buitenunit. Inmiddels hebben we via een directiebesluit akkoord voor de “installatietrein”. Een logische volgende stap nu de “isolatietreinen” binnenkort hun eindstation zullen bereiken. In de tweede helft van het jaar hebben we een start gemaakt met het inzicht geven aan bewoners in hun verbruik. Dat project combineren we met een aanpak van energiearmoede.

Verbeterprojecten

171
Badkamers

145
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.

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. In 2022 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 is inmiddels afgerond.

Wateroverlast

Samen met de gemeente en collega corporaties Rochdale en Intermaris zijn er regentonnen beschikbaar gesteld voor eengezinswoningen. Op deze manier kan men regenwater opvangen en gebruiken en wordt wateroverlast tegengegaan. Wooncompagnie heeft er 15 geplaatst bij onze woningen in de Huifkarstraat. In 2023 gaan wij hiermee verder.



Conditie

Een ronde, rollende organisatie

Wooncompagnie is een organisatie die van buiten naar binnen werkt en die zich voortdurend verbetert.

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

Prestatie indicatoren

	Norm 2022	Realisatie 2022
Passende formatie:		
• Omvang formatie	139,6 fte	140,4 fte
Gezonde organisatie:		
• Totaal verzuim	4%	6,7%
Lerende organisatie:		
• Realisatie functiegebonden opleidingsbudget	75%	132%

Passende formatie

Om antwoord te kunnen geven op de opgave in de Koers is gestart met uitbreiding van de personeelsformatie in de teams Buurten, Bewoners en Woningen.

Wooncompagnie was meer zichtbaar op de arbeidsmarkt en dat resulteerde in actieve wervingsinspanningen.

Waar het aantal arbeidsplaatsen sinds de organisatieverandering redelijk stabiel is gebleven, rechtvaardigden 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 2022 zichtbaar is met een toename van onze formatie naar 140,41 fte in loondienst en 7,08 externe inhuur per 31 december 2022.

24

Vaste medewerkers
Stroomden in

Het afgelopen jaar heeft Wooncompagnie veel nieuwe collega's mogen verwelkomen. Over het algemeen kan gesteld worden dat de aantrekkelijkheid als werkgever helpt om redelijk snel geschikt personeel te werven. Soms duurde het

iets langer, maar uiteindelijk zijn alle vacatures ingevuld zonder in te boeten op kwaliteit.

Allereerst gebeurde dit door interne werving waarbij 19 medewerkers intern doorstroomden. Daarnaast door externe werving waarbij we 54 nieuwe medewerkers welkom heetten. Dat betrof 24 vaste personeelsleden, 3 trainees, 4 (werk)stagiairs en 23 inleenkrachten.

19

Medewerkers
stroomden door

42
Medewerkers
stroomden uit

Er namen 42 medewerkers afscheid van Wooncompagnie. Dat betrof 18 vaste personeelsleden, 1 trainee, 9 (werk)stagiairs en 14 inleenkrachten.

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

Een krachtige werken-bij website en goede vacatureteksten zijn de belangrijkste arbeidsmarktcommunicatiemiddelen om zichtbaar te zijn op de arbeidsmarkt en zo voldoende en de juiste kandidaten te werven. In 2023 vervangen we de huidige Werken-bij pagina op Wooncompagnie.nl voor een volwaardige website 'Werken bij Wooncompagnie'.

Gezonde organisatie

6,66%
Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim is in 2022 met 6,66% hoger dan de doelstelling van 4%. Dit komt voornamelijk door een toename van het langdurend verzuim. Deels verklaren we dit door de hogere gemiddelde leeftijd van het personeelsbestand en de gevolgen van de coronapandemie (long covid). Het beeld is dat kort verzuim wordt beperkt doordat medewerkers met een 'kantoorfunctie' met milde klachten toch productief blijven door thuis te werken.

Lerende organisatie

In 2022 zijn we gestart om van Wooncompagnie een lerende organisatie te maken. Het lerend vermogen van de organisatie en onze medewerkers bepaalt in welke mate we effectief op veranderingen kunnen inspelen, oftewel hoe wendbaar Wooncompagnie is, nu en in de toekomst.

Als lerende organisatie stelt Wooncompagnie haar medewerkers in staat de dienstverlening aan te passen aan een voortdurend veranderende omgeving door scholing, ontwikkeling en initiatief te stimuleren. In 2023 zetten we in op een verandering van de leercultuur binnen Wooncompagnie waarin leren de normaalste zaak van de wereld is.

Traineeprogramma

Vanaf 2020 neemt Wooncompagnie deel aan het traineeprogramma Talent In Huis van Plateau. Hierbij wordt jonge talenten een kans geboden om werkervaring in de corporatiesector op te doen. In 2022 zijn drie trainees 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. Ook in 2023 neemt Wooncompagnie weer deel aan het traineeprogramma.

Verbetering werkprocessen

Verbeteringen van werkprocessen is een continu aandachtspunt. De waan van de dag maakt het lastig om zaken goed uit te werken, voor te bereiden en te implementeren. Om die reden is zowel bij Woningen als bij Bewoners een medewerker aangesteld om de teams te ondersteunen bij het oplossen van operationele 'kwesties'. Dit ondersteunt onder andere het sneller en beter afhandelen van klantvragen.

Projecten en initiatieven

Opgave 2022	Realisatie2022
1. Verdere uitrol van 'gebiedsgericht denken en doen'.	In de nieuwe koers heeft het gebiedsgericht werken een prominente plek gekregen. Dit vereist en stimuleert een betere samenwerking tussen de verschillende teams. Daar waar resultaten de teamgrenzen overschrijden kan de resultaatverantwoordelijkheid verder verbeterd worden. Door de realisatie van volwaardige aanlandplekken in de regio wordt het ontmoeten van de verschillende disciplines versterkt. Iedere regio/gemeente kent specifieke aandachtspunten. Door de ontmoeting kunnen sneller gerichte oplossingen geboden worden.
2. De gesprekscyclus van het MT met de (proces)teams wordt in 2022 voortgezet. Daarnaast zal tenminste 1x per jaar een gesprek per (kern)gebied plaatsvinden.	Ook in 2022 is de gesprekscyclus gebruikt om de relatie tussen MT en teams te versterken. De teams presenteren hun teamplannen, de voortgang van de plannen en de uiteindelijke realisatie. Het verrijkt de kennis van het MT over zaken die teams bezighouden, waar zij trots op zijn en waar extra aandacht en ondersteuning van het MT gewenst is. Daarmee is het een belangrijk middel om strategie en uitvoering aan elkaar te koppelen.
3. Opstellen en implementeren van een proces van strategische personeelsplanning waarmee de juiste condities worden gecreëerd om de koers te realiseren.	In 2022 is het Strategisch Personeelsproces opgesteld en heeft als doel de juiste medewerker op de juiste plek op het juiste moment. Met dit proces kijken we meer vooruit door strategisch te werven: wanneer voorzien we een vacature, zodat we eerder starten met het wervingsproces en het vinden van toekomstig benodigd personeel. De externe omgeving verandert in rap tempo en is minder voorspelbaar. Onze omgeving wordt complexer, we staan continu in verbinding met onze netwerkpartners en vraagstukken vragen om meer wendbaarheid en probleemoplossend vermogen. We willen een aantrekkelijke werkgever zijn in een schaarse arbeidsmarkt en hebben de wens meer diversiteit toe te voegen aan onze organisatie. In 2023 geven we uitvoering aan dit proces.

Opgave 2022

Realisatie2022

4. Verdere ontwikkeling van het leiderschapsteam, waarin de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het realiseren van de koers wordt benadrukt.

Van 'wishing naar wanting' Wat voor leiderschap is nodig om de nieuwe Koers daadwerkelijk vorm te geven. Het Leiderschapsteam (Managementteam en Teamleiders) is aan de hand van het Programma Creatief Leiderschap in 2022 getraind om een creatief klimaat te creëren als basis voor ontwikkeling en innovatie van de organisatie. Ook het met elkaar goed doorleven van de Koers draagt bij om teams en medewerkers te ondersteunen bij het realiseren van de koersdoelstellingen.

5. Vernieuwing van het proces van werving en selectie, met een positionering als aantrekkelijke werkgever en een betere weerspiegeling van de samenleving in het personeelsbestand als uitkomsten.

Er is een nieuw proces van werving & selectie opgesteld. Hierin wordt nadrukkelijk rekening gehouden met onze ambities op het gebied van diversiteit en inclusiviteit.

6. Opstellen en uitwerken van een visie op hybride werken, gevolgd door aanpassing van de digitale en fysieke werkomgeving.

Afgelopen jaar stond in het teken van terug naar het nieuwe normaal na de coronapandemie waarin hybride werken een vaste plek kreeg. Medewerkers werken deels op kantoor of in de wijk en deels thuis of vanuit huis. De kaders voor hybride werken zijn vastgelegd in de 'Visie op hybride werken'. Eén van de belangrijkste uitgangspunten is dat medewerkers tenminste twee dagen per week op kantoor zijn met als doel elkaar blijven ontmoeten en inspireren. Hybride werken vraagt om aanpassingen in de digitale en fysieke werkomgeving. In 2022 is hier een start mee gemaakt met een doorloop naar 2023.

In oktober is er een personeelsbijeenkomst georganiseerd. In het Taaltheater stond het belang van heldere communicatie centraal. Daarnaast was er een Koerscarrousel met zes workshops waarin de medewerkers op een interactieve wijze meegenomen zijn in verschillende thema's van de Koers. Na afloop van de personeelsbijeenkomst waren alle medewerkers welkom op Woco's Oktoberfest. Tijdens dit festival, georganiseerd samen met personeelsvereniging SKIK, ontmoetten medewerkers elkaar in een ontspannen sfeer en praatten onder het genot van lekker eten en een drankje. Maar liefst 140 medewerkers namen deel aan dit zeer geslaagde festival.

7. Blijvend lage score op ziekteverzuim (<4%) en een hoge score op werkplezier.

In 2022 is een werkplezieronderzoek uitgevoerd. Van vragen over de werksfeer, voldoening in het werk, regelmogelijkheden en werkdruk tot vragen over de werkomgeving,

Opgave 2022

Realisatie2022

hybride werken, agressie en veiligheid: alle relevante thema's komen in dit onderzoek onder medewerkers aan bod. Ook dit jaar waren het zeer positieve scores. Belangrijkste aandachtsgebieden zijn de ervaren werkdruk en de werkplekken. Positieve cijfers op totaalniveau kunnen afwijken van individuele teams. Daarom zijn de uitkomsten op teamniveau ook dit jaar door de teams besproken. De teams bepalen de conclusies en verbeterpunten en nemen dit mee als input voor de teamontwikkeling als onderdeel van het teamplan.

Een duurzaam exploitatiemodel

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

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

Prestatie indicatoren

	Norm 2022	Realisatie 2022
Verantwoorde exploitatie:		
Operationele kasstroom > 10% jaarhuur	12%	34%
Lenen < 6 keer jaarhuur	5,3	4,0
ICR >1,6 min.	2,0	3,2
LTV < 80% max.	72%	35%
Voldoende vermogen:		
Solvabiliteit >15% min.	23,9%	56%
Onderpandratio < 50% max.	49%	38%
Discontinuïteitsratio	38%	18%
Groei woningvoorraad naar 15.300	14.467	14.115

34%
Operationele
kastroom > 10%
jaarhuur

De operationele kasstroom werd positief beïnvloed door de lagere aanslag Verhuurderheffing als gevolg van verminderingen vanwege opgeleverde nieuwbouw. Daarnaast betaalden wij in 2022 door teruggave over eerdere jaren fors minder vennootschapsbelasting. Tot slot was in de norm voor

2022 rekening gehouden dat wij een derivaat via cash settlement zouden afwikkelen maar afwikkeling heeft plaatsgevonden via doorzak in een nieuwe lening.

4,0
Lenen < 6 keer
jaarhuur

In de norm voor 2022 hebben wij geen rekening gehouden met de verkoop van 474 woningen in Medemblik en Opmeer aan een collega corporatie. Deze verkoop heeft plaatsgevonden via een zogenaamde activa-passiva transactie. Als onderdeel van deze transactie hebben wij nominaal € 60 miljoen aan geldleningen overgedragen aan deze corporatie. Door deze overdracht zijn in combinatie met hogere operationele kasstromen en lagere investeringen onze leningen gedaald tot € 382 miljoen bij een jaarhuur van ongeveer € 96 miljoen.

3,2
ICR >1,6

De ICR is de verhouding tussen de kasstromen uit bedrijfsvoering en onze rentelasten. Door het effect van de hogere operationele kasstroom (lagere verhuurderheffing en vennootschapsbelasting) is de ICR dit jaar hoog.

35%
LTV < 80%

Dit is de verhouding tussen onze leningen en de beleidswaarde van ons bezit. Mede door de verkoop van onze woningen in Opmeer en Medemblik zijn onze leningen fors gedaald terwijl vooral door het vervallen van de verhuurderheffing onze beleidswaarde nog is gestegen. Hierdoor lenen wij dus relatief weinig ten opzichte van de beleidswaarde.

56%
Solvabiliteit > 15%

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

38%
Onderpandratio
<50%

Dit is de verhouding tussen de volmacht die wij op ons bezit hebben afgegeven aan het WSW en de door het WSW geborgde geldleningen. Door de daling van de geldleningen is er geen noodzaak om de volmacht op dit moment te verruimen.

18%
Discontinuïteits-
ratio

Dit is de verhouding tussen de marktwaarde van onze leningen en de marktwaarde van ons bezit. Door de stijging van de markttrente is de marktwaarde van de leningen fors gedaald. Dit vermindert het risico dat bij discontinuïteit de leningen niet kunnen worden afgelost bij verkoop van het bezit tegen marktwaarde in verhuurde staat.

14.115
Groei
woningvoorraad

Met name door de verkoop aan een collega corporatie van 474 woningen (naast de reguliere verkopen) is de woningvoorraad in 2022 gedaald. We hebben dit jaar 169 woningen door nieuwbouw toegevoegd.

De kaders van Wooncompagnie

Governance

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

De governance documenten sluiten aan 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	€ 2.382.000
• Resultaat 2022	€ -/- 3.000
• Financiering rechtstreeks Stichting Wooncompagnie	n.v.t.

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

Risicoclassificatie

• Risicoprofiel	Laag
• Kapitaaldeelname	Laag

- Indeling categorie

3

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

Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland

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

Risicomanagement

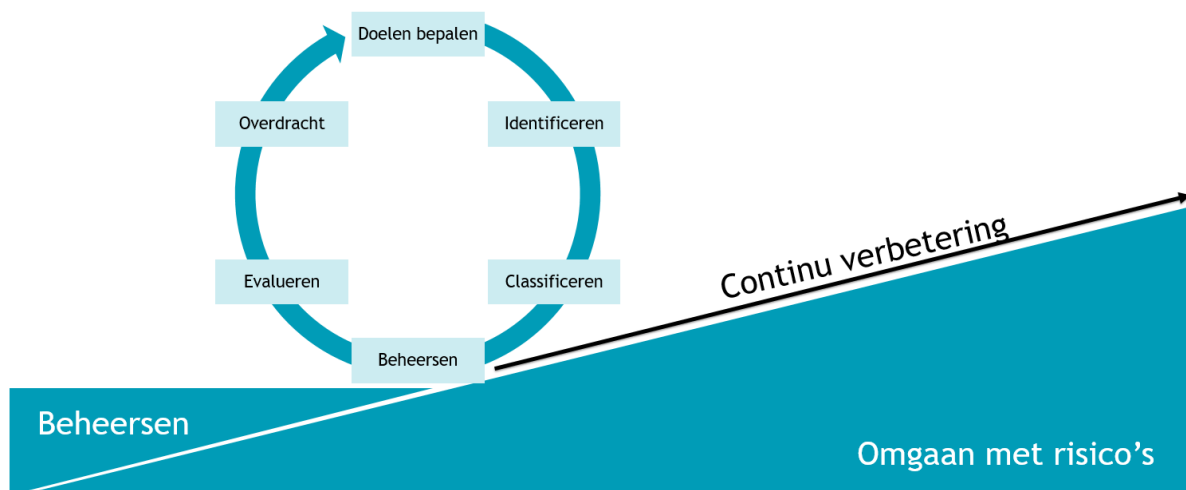
Risicomanagement is één van de middelen die Wooncompagnie inzet om meer zekerheid te verkrijgen over het (kunnen) uitvoeren van haar strategie en realiseren van haar doelstellingen. Het raakt de sturing, beheersing en verantwoording van Wooncompagnie. Aandacht voor risicomanagement stimuleert dat nagedacht 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

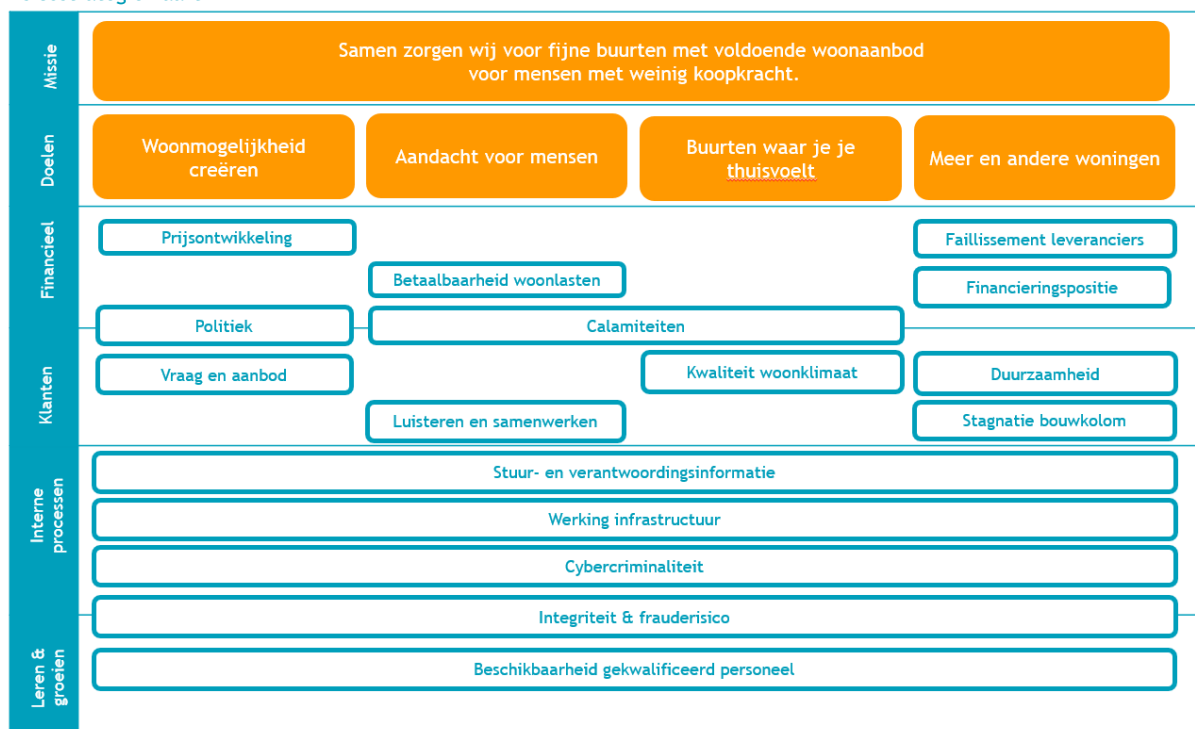


Risicobereidheid

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.

Risicostrategie kaart



In 2022 heeft een evaluatie van de strategische risico's plaatsgevonden als gevolg van het nieuwe koersplan van Wooncompagnie (periode 2021-2025). Dit heeft geleid tot 3 aanvullende strategische risico's:

- Beschikbaarheid gekwalificeerd personeel
- Luisteren en samenwerken
- Betaalbaarheid woonlasten

Risicobeheersing

De afzonderlijke beheersmaatregelen functioneren in voldoende mate. In enkele gevallen is er nog ruimte om scherper te acteren.

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

- Tone at the top: het management is zich bewust van haar voorbeeldrol en draagt integer handelen uit.
- Het bestuur bevordert een open aanspreekcultuur. Onze 3 kernwaarden zijn betrokken, betrouwbaar en benaderbaar.
- We hebben aandacht besteedt aan de meldregeling voor misstanden.
- Het bestuur heeft na afstemming met de controlerend accountant het fraude reactieplan van Stichting Wooncompagnie vastgesteld.
- 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 de eerder uitgevoerde inventarisatie geactualiseerd. En voor reactie naar de verschillende risico-eigenaren verstuurd. Begin 2023 zullen de antwoorden beoordeeld worden door Controlling.
- 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.

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 2022 € 183,5 miljoen positief (2021: € 293,8 miljoen). Dit resultaat is opgebouwd uit € 180,6 miljoen voor de DAEB-portefeuille (2021: € 286,6 miljoen) en € 2,9 miljoen voor de niet-DAEB portefeuille (2021: € 7,2 miljoen). Het resultaat wordt voor € 166,8 miljoen (2021 € 272,9 miljoen) beïnvloed door niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille.

Exploiteren

Het nettoresultaat uit de exploitatie van het vastgoed steeg van € 43,3 miljoen in 2021 naar € 51,6 miljoen in 2022. Deze stijging wordt vooral veroorzaakt door een lagere verhuurderheffing als gevolg van heffingsverminderingen vanwege opgeleverde nieuwbouw.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Wij waarderen ons bezit aan de hand van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde (basisversie). De totale omvang van de marktwaarde van ons bezit is met € 129 miljoen gegroeid naar een waarde van € 2.424 miljoen (2021: € 2.295 miljoen). Dit betreft een waardegroei van 5.6%. Deels is dit vervolg van een correctie van voorgaand jaar, het 4e kwartaal maar ook een stijging in de WOZ-waarde.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde is deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht. Door het wegvallen van de verhuurderheffing is de beleidswaarde gestegen maar ook weer deels tenietgedaan door een stijging van de onderhoudslasten. 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 2021 een stijging zien van €1.041 miljoen in 2021 naar € 1.083 miljoen in 2022.

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

Per 31 december 2022 is in totaal € 1.464 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2021: € 1.352 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 markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten 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 € 1.341 miljoen (2021: € 1.254 miljoen).

Marktwaarde/Beleidswaarde Waterval	(x € 1.000)	(x € 1.000)
	2022	2021
Marktwaarde	2.424.002	2.294.689
Stap 1 Beschikbaarheid	268.057	13.387
Stap 2a Betaalbaarheid (huur)	-1.137.643	-832.126
Stap 2b Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	-0	-128.567
Stap 3 Kwaliteit	-461.931	-298.514
Stap 4 Beheer	-9.444	-8.344
Beleidswaarde	1.083.041	1.040.525

Dit impliceert dat circa 65% 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 valutarisico.

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.

Het saldo van de door het WSW geborgde leningen bedraagt per 31-12-2022 € 384 miljoen, dit valt ruim binnen het vastgestelde borgingsplafond.

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. 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 vormt door de verwachte groei van onze leningportefeuille een aandachtspunt, ook in relatie tot de verwachte ontwikkeling van met name de beleidswaarde van ons bezit.

Verkorte jaarrekening

Enkelvoudige balans per 31 december 2022

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

Actief	31-12-2022	31-12-2021
Vaste activa		
Immateriële vaste activa	970	939
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.383.761	2.261.709
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	40.240	32.980
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	103.170	112.891
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.990	22.952
	2.532.161	2.430.532
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	4.412	4.374
	4.412	4.374
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	2.382	2.385
Leningen u/g	-	-
Agio	48.446	50.452
Overige effecten	2.129	2.466
Overige vorderingen	617	800
	53.574	56.104
Subtotaal vaste activa	2.591.117	2.491.949
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.394	448
Overige voorraden	419	329
	1.813	777
Vorderingen		
Huurdebiteuren	611	552
Gemeenten	193	2
Belastingen en premies sociale verzekeringen	16.990	7.532
Overige vorderingen	48	32
Overlopende activa	67	572
	17.909	8.690
Liquide middelen	13.895	10.198
Subtotaal vlottende activa	33.617	19.665
Totaal	2.624.734	2.511.614

Enkelvoudige balans per 31 december 2022

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

Passief	31-12-2022	31-12-2021
Groepsvermogen	2.057.454	1.873.960
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.357	584
Voorziening latente belastingverplichtingen	5.218	1.338
Overige voorzieningen	756	808
	16.331	2.730
Schulden		
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	1.941	2.047
Schulden/leningen kredietinstellingen	439.307	501.652
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	80.524	85.282
Overige schulden	20.234	33.415
	542.006	622.396
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	4	25
Schulden aan groepsmaatschappijen	1	2
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.504	4.379
Overige schulden	848	786
Overlopende passiva	5.586	7.336
	8.943	12.528
Subtotaal schulden	550.949	634.924
Totaal	2.624.734	2.511.614

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2022

(x € 1000)

	2022	2021
Huuropbrengsten	96.132	94.449
Opbrengsten servicecontracten	1.569	1.478
Lasten servicecontracten	-1.351	-1.265
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.567	-5.290
Lasten onderhoudsactiviteiten	-29.841	-29.098
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.304	-16.948
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	51.638	43.326
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	81.664	26.577
Toegerekende organisatiekosten	-139	-352
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-80.910	-17.410
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	615	8.815
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.799	-14.725
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	166.818	272.857
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-3.662	11.763
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	135.357	269.895
Opbrengsten overige activiteiten	662	187
Kosten overige activiteiten	-144	-127
Netto resultaat overige activiteiten	518	60
Overige organisatiekosten	-3.373	-9.964
Leefbaarheid	-1.019	-1.000
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	8.354	2.433
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	99	102
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7	8
Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.406	-12.097
Saldo financiële baten en lasten	-6.946	-9.554
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	176.790	301.567
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	6.707	-7.722
Resultaat deelneming	-3	-7
Totaal van resultaat na belastingen	183.494	293.849

Enkelvoudig kasstroomoverzicht 2022

(directe methode x € 1000)

	2022		2021	
Operationele activiteiten				
Ontvangsten van huurders	96.819		94.702	
Vergoedingen	1.613		1.580	
Ontvangsten overige	941		834	
Renteontvangsten	100		42	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		99.473		97.158
Betalings inzake erfpacht	-2		-2	
Betalings aan werknemers	-10.717		-9.721	
Betalings aan leveranciers onderhoud	-25.080		-24.990	
Betalings overige bedrijfsuitgaven	-13.351		-12.202	
Rente-uitgaven	-14.420		-14.091	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-296		-343	
Verhuurderheffing	-3.032		-11.036	
Betalings leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-535		-443	
Vennootschapsbelasting	901		-13.823	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-66.532		-86.651
Kasstroom uit operationele activiteiten		32.941		10.507
Investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	20.058 ¹		20.173	
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.322		3.650	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-		-	
Verkoopontvangsten grond	-		-	
(Des)Investeringsontvangsten overige	-		1.477	
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>		22.380		25.300
Betalings investering nieuwbouw	-17.515		32.171	
Betalings aankoop woonegelegenheden	-2.238 ²		-	
Betalings investeringen woningverbeteringen	-18.843		- 16.654	
Betalings aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-4.066		-3.244	
Betalings sloop	-		-	
Betalings aankoop grond	-		-	
Betalings investeringen overig	-1.109		-751	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>		-43.771		-52.820
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>		-21.391		-27.520
Ontvangsten verbindingen	-		65	
Ontvangsten overig	297		-	
Uitgaven verbindingen	-		-1	
Uitgaven overig	-		-	
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>		297		64
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-21.094		-27.456
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	10.000		39.308	
Mutatie door WSW geborgde leningen met variabele hoofdsom	8.000		-10.500	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		18.000		28.808
Aflossing door WSW geborgde leningen	-24.943		-11.817	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen	-221		-	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-986		-427	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-26.150		-12.244
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-8.150		16.564
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar		3.697		-385

¹ De verkoopontvangsten bestaande huur zijn met € 63.769k verlaagd in verband met de overdracht van passiva binnen een samengestelde transactie.

² De betalingen aankoop woonegelegenheden zijn met € 6.250k verlaagd in verband met de overdracht van passiva binnen een samengestelde transactie.

Kengetallen 2022

Kengetallen op grond van de enkelvoudige jaarrekening	2022	2021
Gegevens bezit	Aantal	Aantal
Bezit in eigendom		
Woonruimte	13.356	13.723
Bedrijfsruimte	17	18
Maatschappelijk vastgoed	126	44
Intramuraal zorgvastgoed	554	507
Parkeergelegenheid	62	63
Totaal aantal verhuureenheden	14.115	14.355
Mutaties in het woningbezit		
Opgeleverde nieuwbouw	169	120
Sloop	-	-2
Verkoop	-540	-85
Aankoop	137	9
Overige mutaties	-6	-3
Saldo	-240	39
Zelfstandige woonegelegenheden naar huurklasse		
Goedkoop	1.331	1.640
Betaalbaar	10.901	11.314
Duur tot huurtoeslaggrens	918	605
Duur boven huurtoeslaggrens	112	102
	13.262	13.567
Kwaliteit kosten onderhoud per VHE	x € 1	x € 1
Niet-planmatig onderhoud	583	445
Planmatig onderhoud	1.077	1.149
Totaal kosten onderhoud	1.661	1.595
Maatschappelijke uitgaven	x €1.000	x €1.000
Saneringssteun	-	-
Verhuurdersheffing	3.032	11.036
Leefbaarheid	1.019	1.000
Het verhuren van woningen		
Gerealiseerde huurverhoging	2,1%	0,00%
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,62%	0,58%
Huurderving in % van de jaarhuur	0,79%	1,02%

	2022	2021
Personeelsbezetting einde boekjaar	Aantal, €, %	Aantal, €, %
Aantal fte	140,4	131,3
Aantal vhe's per fte	101	109
Opleidingskosten	152.147	87.028
Ziekteverzuimpercentage	6,66%	4,12%
Financierbaarheid	x €1.000	x €1.000
Schuldrestant leningen overheid en kredietinstellingen per vhe	27.064	31.108
Waarvan geborgd door het WSW per vhe	27.183	30.860
Gemiddelde rentepercentage	3,02%	3,17%
Financiële continuïteit		
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde) ³	55,8%	49,3%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde) ⁴	78,4%	74,6%
Investerings- en financieringsratio ⁵	-129,04%	31,36%
Rentedekkingsgetal (ICR) ⁶	3,2	1,7
Loan to value (o.b.v. 90% WOZ-waarde) ⁷	13,5%	17,7%
Loan To Value (o.b.v. Beleidswaarde)	35,3%	42,9%
Loan to value/dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	17,9%	28,5%
WOZ-waarde per vhe	222.458	194.804
Beleidswaarde per vhe	76.730	72.485
Marktwaarde per vhe	171.732	159.853

³ De solvabiliteit is het gepresenteerde eigen vermogen, gecorrigeerd voor de beleidswaarde, uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal.

⁴ De solvabiliteit is het gepresenteerde eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal.

⁵ 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.

⁶ De ICR bestaat uit het saldo van de exploitatiekasstroom (exclusief rente) in verhouding tot de totale rentelasten.

⁷ Bij loan to value wordt de financiering uitgedrukt in een percentage van de waarde van het bezit. Een hoger percentage leidt tot een hogere financieringslast. Hierboven hebben we de financiering afgezet tegen de WOZ-waarde, beleidswaarde en marktwaarde.

Belanghouders

Verslag van de ondernemingsraad

Inleiding

Gelukkig was 2022 weer een ‘normaler’ jaar en konden we het fysieke vergaderen weer voortzetten. Het meer op kantoor zijn deed ons beseffen hoe belangrijk het is om elkaar en alle andere collega’s te ontmoeten. Dat praatje te maken bij de koffieautomaat, de verhalen te horen tijdens de lunch. Ook konden we dit jaar gelukkig weer fysiek langs de teams om te horen hoe het gaat. Een intensief, maar zeer waardevol traject om goed feeling te kunnen houden met onze achterban.

Dit jaar heeft de OR te maken gehad met veel wisselingen. Kennis gaat verloren, nieuwe frisse blikken dienen zich aan. En hoewel we gelukkig weer een divers team hebben dat bijna compleet is, kost het bij zoveel wisselingen even tijd en energie om weer goed op elkaar ingespeeld te raken. Zéker zonder Ambtelijk Secretaris. Gelukkig is dat vanaf 2023 opgelost en heeft de OR weer ondersteuning van een Ambtelijk Secretaris.

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. We maken gebruik van Survey Monkey om enquêtes uit te zetten. Drie á viermaal 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. Nieuwe medewerkers sturen we een welkomstmail en nodigen we uit voor een kennismaking. Daarnaast hebben we in 2022 een start gemaakt met het maken van vlogs.

Samenstelling ondernemingsraad

In 2022 hadden we veel wisselingen van de wacht. We hebben afscheid genomen van de leden Moïra Bonne en Bas van Groen, voorzitter Edo Huisman en de Ambtelijk Secretarissen Nolda Vogelesang en Jolanda Meijer. Aan het eind van de zomer hadden we een krappe bezetting en géén Ambtelijk Secretaris. De uitgeschreven verkiezingen op 15 september voor drie zetels gingen niet door omdat er te weinig aanmeldingen waren. Gelukkig meldden Ilja Riepen en Hedwig de Groot zich als nieuw lid aan. Per 1 januari 2023 is Alexandra Scheepmaker als Ambtelijk Secretaris begonnen. Ondanks één openstaande vacature zijn we weer een mooi team met een diverse samenstelling.

Naam	Functie	Ingangsdatum OR-lidmaatschap	Datum verkiesbaar	Datum aftreden
Lucy Loos	Voorzitter	januari 2021	september 2024	September 2032
Edith Abbring	Vicevoorzitter	september 2016	september 2024	september 2028
Kees Hoogendoorn	Lid	september 2016	september 2024	september 2028
Christiaan Sal	Lid	september 2020	september 2024	september 2032
Hedwig de Groot	Lid	september 2022	september 2026	september 2034
Ilja Riepen	Lid	september 2022	september 2026	september 2034
vacature	Lid			

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 Ilja

Commissie Arbo

Christiaan, Hedwig en Edith

Commissie Financiën

Kees, Christiaan en Hedwig

Commissie Communicatie

Lucy en Edith

De OR wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris, Alexandra Scheepmaker. Zij is geen lid van de OR. Hierdoor kan de OR zich vooral focussen op de inhoud en de balans tussen het OR-werk en het reguliere werk beter managen.

Bijeenkomsten

Op 10 maart 2022 heeft een informeel overleg plaatsgevonden met de RvC en de gehele OR. Dit wordt standaard één keer in het jaar georganiseerd. Daarnaast hebben er vijf “overlegvergaderingen” met directie en twee “art. 24, stand van zaken” overleggen met een afvaardiging van de RvC en directie plaatsgevonden.

Op 16 juni heeft de OR met het MT de jaarevaluatie gehouden. Tijdens dit overleg bespreken we hoe het gaat met onze collega’s. Ter voorbereiding hierop voert het MT een werkplezieronderzoek onder de medewerkers uit. De OR gaat langs de teams en schuift aan bij het werkoverleg om te horen hoe het gaat.

Dit jaar heeft de OR op 8 september 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.

Adviezen

De OR heeft in 2022 één adviesaanvraag voorgelegd gekregen en daar positief op geadviseerd. Het betrof het onderwerp:

- Taakoverdracht Medemblik en Opmeer

Instemmingen

De OR heeft in 2022 vier instemmingsaanvragen in behandeling genomen en ook vier keer instemming gegeven. Het betrof de volgende onderwerpen:

- Afschaffen jaarwerkrooster
- BHV
- Preventiemedewerker
- Verlenging contract Arbodienst Beter

Wat betreft het werving- en selectiebeleid is in 2022 een pilot gestart. Deze pilot zal begin 2023 worden geëvalueerd en zal daarna ter instemming aan de OR worden voorgelegd.

Voor Samen Leren heeft de OR eind december 2022 een instemmingsverzoek ontvangen. Dit verzoek gaan wij niet apart, maar als onderdeel van het SPP in behandeling nemen.

Overige onderwerpen

- Thuiswerkbeleid, hybride werken en plaats-onafhankelijk werken
- SPP
- Functietoets
- PMO, RI&E, Arbo handboek, BHV
- Uitruil feestdagen
- Energiearmoede

Opleiding

Opleiding	Deelnemers
Basiscursus WOR	Hedwig de Groot en Ilja Riepen
OR live	Hedwig de Groot, Ilja Riepen, Lucy Loos, Christiaan Sal en Edith Abbring
Schateiland (teambuilding)	Lucy Loos, Edo Huisman, Christiaan Sal, Moïra Bonne, Bas van Groen, Kees Hoogendoorn, Nolda Vogelesang en Edith Abbring
Zakelijk vloggen	Edo Huisman, Lucy Loos, Christiaan Sal, Kees Hoogendoorn, Edith Abbring en Moïra Bonne
In huis training WOR voor beginners	Hedwig de Groot, Ilja Riepen, Lucy Loos, Kees Hoogendoorn, Christiaan Sal en Edith Abbring.

Tot slot

Wij kijken met genoegen uit naar het nieuwe jaar met veel onderwerpen op ons jaarplan en we danken de directeur-bestuurder voor de fijne samenwerking.

De ondernemingsraad van Wooncompagnie



Verslag van de samenwerkende huurdersorganisaties

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

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

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

De SHO is het officiële orgaan waaraan Wooncompagnie instemming en (gekwaliceerd) 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 huurdersverenigingen

De samenwerking tussen de Vijfhoek en de Huurderskoepel binnen de SHO is dit jaar weer in goede sfeer verlopen. Deze overleggen vinden plaats om met alle huurdersverenigingen af te stemmen zodat we een eenheid vormen in de vergaderingen met de directie van Wooncompagnie. Dat is de plek waar afspraken worden gemaakt en besluiten worden beklonken. Uit dit overleg is ook de commissie betaalbaarheid gevormd waarin een kleine delegatie in kaart probeert te brengen hoe we de huren én de kosten voor Wooncompagnie zo laag mogelijk kunnen laten zijn: al het geld van Wooncompagnie wordt opgebracht door de huurpenningen van de huurders van de woningen van de corporatie. En als we die kosten laag kunnen houden dan hoeft de huur ook niet verhoogd te worden. Dat is de reden dat we dit overleg graag in goede harmonie voeren.

Overleg met de directie van Wooncompagnie

Er is door de SHO vier keer overleg gepleegd met de directie. Gelukkig konden ook deze bijeenkomsten weer fysiek plaatsvinden. De overleggen zijn constructief en gaan in goede harmonie en met wederzijds respect. Dat betekent niet dat we het altijd met elkaar eens zijn. We hebben in 2022 dan ook drie adviesaanvragen ontvangen waar we niet positief op hebben gereageerd:

Jaarlijkse huuraanpassing 2022

Wooncompagnie heeft in het eerste kwartaal een adviesaanvraag voorgelegd voor de huurverhoging per 1 juli 2022. De huurverhoging mocht maximaal gelijk zijn aan de inflatie van 2,3 procent. Wooncompagnie heeft ons een voorstel gedaan van 2,1 procent. Wat ons betreft een veel te hoog percentage: een groot deel van de huurders heeft AOW of een pensioen dat al jaren niet wordt geïndexeerd. Juist nu de inflatie hard oploopt en de energieprijzen de pan uitrijzen, hadden wij gehoopt en verwacht dat Wooncompagnie wat verder onder inflatie zou gaan zitten met de huurverhoging. En eigenlijk is elke euro huurverhoging een euro te veel. Helaas heeft ons negatieve advies niet geleid tot een lagere huurverhoging, behalve voor de woning met een E, F of G label. Deze woningen hebben geen huurverhoging gekregen.

Na de zomer zijn gesprekken opgestart tussen Wooncompagnie en onze betaalbaarheidscommissie. Doel daarvan is dat we structureel met elkaar in gesprek zijn over betaalbaarheid en de ontwikkelingen in wet- en regelgeving. We hopen dat dit ertoe leidt dat het traject voor de huurverhoging 2023 prettiger verloopt, onze inbreng en invloed beter geborgd is en ons niet voor onverwachte verrassingen stelt.

Vergoeding zonnepanelen in de servicekosten

Voor de zomer hebben wij een adviesaanvraag ontvangen met het voorstel om de vergoeding die huurders betalen voor zonnepanelen uit de netto huur te halen en in de servicekosten te stoppen. Het werd ons niet helder wat daar nu het grote voordeel van was, terwijl het wel betekent dat over dit bedrag geen huurtoeslag kan worden ontvangen. Ook het feit dat daardoor ook huurders van een eengezinswoning servicekosten zouden krijgen, voelde voor ons niet goed. Daarom hebben wij een negatief advies afgegeven. Wooncompagnie heeft ons advies gehonoreerd en de regeling gelaten zoals het is.

Taakoverdracht 474 woningen Wognum en Opmeer

In het najaar van 2022 heeft Wooncompagnie ons een adviesaanvraag voorgelegd over de taakoverdracht van de 474 sociale huurwoningen in Wognum en Opmeer naar collega corporatie de Woonschakel.

Omdat wij veel te laat in het traject zijn betrokken, hebben wij ons onthouden van advies. Door ons zo laat te betrekken hebben wij maar zeer beperkt de tijd gehad om netjes afscheid te nemen van onze 55 leden. Als wij wel tijdig betrokken waren geweest, dan had ons advies waarschijnlijk negatief geweest. De beweegredenen om het bezit over te doen aan de Woonschakel was voor ons niet helder en niet overtuigend. Voor de toekomst zijn wij dan ook scherp op de plannen met de woningen in voormalig Schermer.

We hebben óók een groot gezamenlijk succes kunnen vieren en dat is natuurlijk de afschaffing van de verhuurdersheffing. Samen met het bestuur van Wooncompagnie hebben we ons altijd stevig verzet en ook actiegevoerd tegen deze heffing. Dat het recht eindelijk zegeviert en de heffing van tafel is, voelt echt als een gezamenlijke overwinning.

Overleg met de Raad van Commissarissen (RvC)

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

Prestatieafspraken met gemeenten

Ook in 2022 heeft de SHO geparticipeerd in de overleggen met de diverse gemeenten over de prestatieafspraken. In alle gemeenten waren nog meerjarige prestatieafspraken van kracht. Deze hoefden dus niet te worden geactualiseerd.

Wel is met de vijf kerngemeenten een nieuwe jaarschijf opgesteld, waarin de meerjarige prestatieafspraken een concrete nadere invulling hebben gekregen voor het komende jaar. Er komt ruimte voor nieuwbouw, renovatie en anders-bouwen in de gemeenten. Dankzij oplettendheid en doortastendheid zijn er meer sociale woningen op de rol en komt niet elk project in handen van ontwikkelaars die minder belang hebben bij lage huurprijzen en een sociale invulling. En niet alle betaalbare, sociale woningen komen in de schaduwkant en weggemoffeld in de plint maar ook op mooie en prettige plaatsen in het project. Dat is dankzij de inspanningen van de bestuurders die zich met de prestatieafspraken bezighouden.

Overleg met organisatie

Het overleg met de buurtteams heeft ook weer plaatsgevonden en zullen we het komende jaar intensiveren. Er is goed toezicht en begeleiding in de wijken nodig wegens de druk op de samenleving, een steeds diverser wordende bewonerssamenstelling en het langer zelfstandig thuis wonen. Dat laatste maakt dat er steeds meer mensen in buurten komen te wonen voor wie het zelfstandig wonen soms een (te) grote opgave is.

Woonlastenonderzoek

In de gemeente Edam-Volendam heeft de Vijfhoek samen met huurdersvereniging Volendam een woonlastenonderzoek laten uitvoeren door de Nederlandse Woonbond. Het blijkt dat er een groeiende groep mensen steeds dichterbij het bestaansminimum komt. Gemiddeld hebben de mensen minder te besteden en groeien de kosten tot aan het water-aan-de-lippen niveau.

De uitkomsten van dit onderzoek geven ons een sterk argument om te pleiten voor lagere woonlasten. Om die reden gaat de Vijfhoek ook een woonlastenonderzoek uit laten voeren in Purmerend en misschien in Waterland. De Huurderskoepel Schagen e.o. legt de beslissing om een woonlastenonderzoek uit te laten voeren in Schagen en Hollands Kroon neer bij de lokale huurdersverenigingen.

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. Wel hebben diverse bestuursleden op individuele basis cursussen gevolgd.

Vooruitblik 2023

Als SHO zetten wij ons in om de woonlasten zo laag mogelijk te houden en bewaken wij dat de corporatie zo economisch mogelijk functioneert. Dit zal dan ook het doel zijn voor het komende jaar.

De uit de pan gerezen energieprijzen en de torenhoge inflatie maakt dat een heel groot deel van de huurders het momenteel moeilijk heeft. Ook groepen die niet gewend zijn om de tering naar de nering te moeten zetten. Voor de allerlaagste inkomensgroepen bestaan er gelukkig verschillende regelingen om het leed iets te verzachten. Maar het beeld ontstaat dat de groep huurders die nét te veel inkomsten heeft om gebruik te kunnen maken van die landelijke of lokale subsidiepotjes, het op dit moment minstens zo zwaar heeft. Wij zijn er komend jaar dan ook extra scherp op dat deze groep het hoofd boven water kan houden.

Alles overwegend

We verwachten dat 2023 wederom geen makkelijk jaar wordt: we vrezen dat de prijsstijging die zich op alle fronten laat zien, nog wel even doorzet. 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. In onze gesprekken met Wooncompagnie zullen we erop aandringen dat de meevaller van het wegvallen van de verhuurdersheffing niet helemaal naar extra nieuwbouw gaat maar vooral ten goede komt van alle huurders. Want het is een strijd die we samen hebben gestreden. En de overwinning komt ons allen toe.

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 uitoefenen van zijn taken volgt. Het toezichtkader bestaat uit zowel een extern als een intern toezichtkader.

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

In 2022 zijn verschillende documenten van het toezicht- en toetsingskader geactualiseerd waaronder het reglement van de auditcommissie, het reglement financieel beleid en beheer, het treasurystatuut, het bestuursreglement, het investeringsstatuut, het verbindingsstatuut en het controllerstatuut.

Over de Raad van Commissarissen

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

Samenstelling Raad van Commissarissen

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

'Het Koersplan is ambitieus ingestoken, maar dat past bij Wooncompagnie. Met de huidige ontwikkelingen in de wereld betekent dit ruim voldoende belangrijke uitdagingen om alle plannen te realiseren. De top drie klassering in de Aedes benchmark 2022 heeft ons laten zien dat Wooncompagnie uitstekend in staat is in het volbrengen van haar missie.'

Functie(s) RvC
Hoofdfunctie
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)
- Lid audit commissie CDA

Profiel binnen RvC
PE-punten in 2022
Aanwezigheid RvC
Aanwezigheid AC

Financiën, control en risicomanagement
11 (2021:15)
5/6 vergaderingen
5/5 vergaderingen



De heer G.J. (Gerard) Kohsiek

'Vertrouwen hebben en doorpakken. Juist nu. De beweging in de woningmarkt biedt nieuwe kansen om als corporatie het verschil te maken. De Koers geeft genoeg ruimte om in te spelen op actuele ontwikkelingen en dat moet ook. Aan de zachte kant vraagt de ingezette Koers om een flexibele organisatie door veel meer inzet op maatwerk. Bijzondere woonvormen vragen om een wendbare organisatie. Dat is spannend, maar deze uitdaging is in goede handen bij Wooncompagnie.'

Functie(s) RvC
Hoofdfunctie
Nevenfuncties

Lid RvC, voorzitter Auditcommissie
Directeur/oprichter Wonam

- Lid Raad van Advies Stadmakerfonds
- Lid RvC Waterweg Wonen

Profiel binnen RvC
PE-punten in 2022
Aanwezigheid RvC
Aanwezigheid AC

Volkshuisvesting en vastgoed
7 (2021:12)
6/6 vergaderingen
5/5 vergaderingen



Mevrouw M.W. (Magdeleen) Sturm

'De opbrengst van de Koers is na twee jaar al goed zichtbaar. Niet alleen in de interne organisatie, waar de Koers echt omarmd is. Maar ook voor bewoners en andere belanghebbenden. Er vindt meer maatwerk plaats door de focus op vijf kerngemeenten. Op het gebied van innovatie en participatie zijn stappen gemaakt. Wooncompagnie zet de zelf ontwikkelde 'instrumentenkoffer' voor participatie actief in: steeds wordt gekeken wat een passende vorm is, bijvoorbeeld bijeenkomsten in de wijk of via bewonerspanels. De volgende stap is om steeds vaker ook niet huurders en woningzoekenden te laten participeren. Wat eerst bijzonder leek, is na twee jaar eigenlijk al heel gewoon. Dan ben je goed op Koers!'

Functie(s) RvC

Hoofdfunctie

Lid RvC, voorzitter remuneratiecommissie
Directeur Lysias Consulting Group (tot 1-6-2022)
Directeur Interbestuurlijk programma
versterking VTH-stelsel (per 1-8-2022)

Nevenfuncties

- Voorzitter Raad van Toezicht Omroep Human (tot 15-1-2022)
- Bestuurslid Stichting Ars Donandi
- Voorzitter RvC Stichting Landzijde

Profiel binnen RvC

PE-punten in 2022

Ondernemerschap en innovatie
7 (2021:19)

Aanwezigheid RvC

6/6 vergaderingen

Aanwezigheid

3/3 vergaderingen

Remcie



Mevrouw A.L. (Anne) Koning

‘Echt betrokken zijn bij onze huurders begint bij luisteren. Het was fijn de werving van Yolanda Hoogtanders, als commissaris op voordracht van de huurders, zo te kunnen vormgeven. Een ander voorbeeld is dat we als RvC al snel aandacht vroegen voor de gevolgen van de stijgende prijzen zoals energie en de dagelijkse boodschappen. En als je dan ziet dat Wooncompagnie vier keer een A-score in de Aedes benchmark haalt, dan ben ik trots. Dit laat zien dat Wooncompagnie bij de beste volkshuisvesters van Nederland hoort. Eén A-score springt er voor mij uit: klanttevredenheid. Want daar doen we het voor.’

Functie(s) RvC	Lid RvC (op voordracht van huurders)
Hoofdfunctie	Gedeputeerde provincie Zuid-Holland voor Wonen, Ruimtelijke ordening, Recreatie en Sport
Nevenfuncties	-
Profiel binnen RvC	Volkshuisvesting en wonen
PE-punten in 2022	7 (2021:12)
Aanwezigheid RvC	6/6 vergaderingen



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

‘Een jaar vol tegenstellingen. Wereldwijde onrust met als gevolg stijgende prijzen die mensen met weinig koopkracht het hardste raken. Dichter bij huis enorm trots op Wooncompagnie die de grote maatschappelijke opgaven met veel energie en creativiteit oppakt. Het verschil maken door de samenwerking op te zoeken. De prachtige resultaten en hoge waarderingen geven alle vertrouwen in 2023.’

Functie(s) RvC	Lid RvC
Hoofdfunctie	Toezietherouder/bestuurder
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• Lid RvT GGZ Rivierduinen• Voorzitter RvT Stichting Progresso• Lid RvT Horizon College• Voorzitter RvT Geriant
Profiel binnen RvC	Wonen, zorg en welzijn
PE-punten in 2022	8 (2021:7)
Aanwezigheid RvC	6/6 vergaderingen



Mevrouw Y.F.W. (Yolanda) Hoogtanders

‘Bewoners met weinig koopkracht die geconfronteerd worden met enorm stijgende kosten voor energie. Dat raakt. Een ongelooflijk trots gevoel dat Wooncompagnie al zo ver is met het verduurzamen van de woningen. Duurzaam ingestoken met nu als belangrijk neveneffect betaalbaar wonen. Met een vooruitziende blik en een degelijk beleid bereikt Wooncompagnie een gemiddeld label A. Het afschaffen van verhuurderheffing biedt ons ruimte om nog sneller te verduurzamen.’

Functie(s) RvC	Lid RvC (op voordracht van huurders), lid remuneratiecommissie
Hoofdfunctie	Directeur/ eigenaar Policy Productions
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• Voorzitter RvT IJburg College• Raadslid VVD Amsterdam
Profiel binnen RvC	Doelgroepen en participatie
PE-punten in 2022	7
Aanwezigheid RvC	6/6 vergaderingen



Rooster van aftreden

Naam	1 ^e benoeming	Herbenoeming of aftreden 1 ^e termijn	Aftreden 2 ^e termijn
Dhr. J.M. van der Meulen	10-02-2017	10-02-2021	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 2022

Mevrouw Koning en mevrouw Sturm zijn, na de positieve zienswijze van de minister, in 2022 herbenoemd. Mevrouw Hoogtanders is in 2021, na de positieve zienswijze van de Minister, per 1 januari 2022 benoemd.

Bezoldiging leden raad van commissarissen in 2022

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

Voorzitter RvC	Lid RvC
€ 24.360 (2021: € 22.750)	€ 16.240 (2021 € 15.200)

Gekozen is om de beroepsregel van de VTW te volgen. Bij het bepalen van de beroepsregel is immers reeds een balans gezocht tussen een betere beloning - omdat toezichthouden steeds professioneler wordt en de laatste jaren meer tijd vergt, de risico's groter zijn geworden en de eisen veel strenger - en tegelijkertijd het voorkomen van de mogelijkheid de bezoldiging excessief te verhogen. In 2022 is de beroepsregel geïndexeerd met 7%.

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 2022 heeft op 5 december een zelfevaluatie plaatsgevonden onder externe begeleiding van Orka Advies.

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 uitvoering van 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 2022 kwam de raad zesmaal bijeen voor een formele vergadering. De agenda van deze formele vergaderingen wordt gevormd door vaste agendaonderwerpen vanuit de jaargenda 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
17.01.2022	<ul style="list-style-type: none"> • Investeringsvoorstel Eriksstraat/Ir. de Vassystr, Petten • Herbenoeming commissaris • Onkostenvergoeding Trainee Raad van Commissarissen
10.03.2022	<ul style="list-style-type: none"> • Beoordeling 2021 en prestatieafspraken 2022 van het bestuur • Bezoldiging RvC en bestuur 2022 • Toezichtvisie 2022 • Reglement Auditcommissie
07.04.2022	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarstukken 2021 • Accountantsverslag 2021 • Voortzetting externe accountant • Afwijkingen bestuursreglement 2021 • Investeringsvoorstel Bloemenbuurt, Purmerend • Afwikkeling derivatencontract
27.06.2022	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeentepan 2023 • Start ontwerpfasen Remmerdel, Warmenhuizen • Aankoop Meermin, Edam • Verkoop bezit West-Friesland • Reglement financieel beleid en beheer • Treasurystatuut • Bestuursreglement • Investeringsstatuut • Verbindingenstatuut
26.09.2022	<ul style="list-style-type: none"> • Proces prijsstijgingen en afschaffen RVV-nieuwbouwprojecten • Melding afwijking kosten Brugstraat, Middenmeer • Melding afwijking kosten Eriksstraat, Ir. De Vassystraat
05.12.2022	<ul style="list-style-type: none"> • Investeringsvoorstel De Keyser, deel 6-7, Middenbeemster • Investeringsvoorstel Waterlandlaan 1-57, Purmerend • Investeringsvoorstel De Veldwachter, Schagen • Investeringsvoorstel Landsheer, Warmenhuizen • Opdrachtverstrekking visitatie • Jaarplan en (meer)jarenbegroting 2023 • Controllerstatuut

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
17.01.2022	Strategische sturing
10.03.2022	Klantprocessen en data
07.04.2022	Financiën
27.06.2022	Projecten (inclusief locatiebezoek)
26.09.2022	Strategie en innovatie

Naast de themabesprekingen werd 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 aangeschoven bij de algemene gang van zaken overleg tussen de ondernemingsraad en het bestuur (art. 24 van de Wet op ondernemingsraden).

Daarnaast heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de voltallige RvC en de ondernemingsraad. Beide ontmoetingen waren voor de leden van de RvC een prettig overleg waarmee wederom werd bevestigd dat het bestuur en de OR goed en constructief samenwerken. Zowel de raad als de OR ervaren het als toegevoegde waarde om regelmatig met elkaar in contact te zijn, zodat beide partijen elkaar ook gemakkelijk kunnen vinden als dat nodig mocht zijn.

Verlag van de Auditcommissie

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

* Tevens buiten aanwezigheid van het bestuur

De auditcommissie is in het verslagjaar 5 keer bijeengewest. Deels hebben de bijeenkomsten op kantoor van Wooncompagnie plaatsgehad en deels via MS Teams. De vergaderingen zijn altijd goed voorbereid en in een open en plezierig setting worden de diverse onderwerpen besproken.

In het verslagjaar is regelmatig stilgestaan bij afwikkeling van de Swaption om te vermijden dat een stevige voorziening diende te worden getroffen. De afwikkeling is professioneel en adequaat afgehandeld. Naast het opstellen van de jaarrekening en de begroting en het voorbereiden van investeringsbeslissingen, is diverse keren stilgestaan bij de betaalbaarheid van de woningen gegeven de inflatie en in het bijzonder de energieprijzen.

Naast de vaste terugkerende onderwerpen (o.a. derivaten, verslagen en actielijsten) zijn in 2022 onder andere de volgende onderwerpen behandeld tijdens de vergaderingen van de auditcommissie:

Datum	Onderwerpen
28.02.2022	Jaarlijkse bespreking financiële risico's met accountant Evaluatie reglement Auditcommissie + toets eigen functioneren AC Stand van zaken Meermin Uitgangspunten financieel toetsingskader Uitgangspunten jaarlijkse huurverhoging, Kaders kleine projecten Inzet verlaging verhuurderheffing (500 miljoen) Strategische Portefeuillekeuzes Toelichting voortgang jaarrekening en accountantscontrole 2021 Jaarstukken 2021
28-03-2022	Accountantsverslag in aanwezigheid van BDO Afwijkingen bestuursreglement Start ontwerpfasen Hyacintstraat in Purmerend Evaluatie accountant Stand van zaken derivaten Jaarlijkse toets verbindingen Auditrapportage 2021 Stand van zaken Meermin Stand van zaken vastgoedsturing Start ontwerpfasen Lisoddestraat in Purmerend
07-06-2022	Overzicht voorgenomen werkzaamheden Start ontwerpfasen Paludanusweg in Wieringenwaard Start ontwerpfasen Remmerdel in Warmenhuizen Aankoop Meermin in Edam Voorgenomen besluit verkoop bezit West-Friesland "Versnellingswoningen Schagen"

	Update Governance stukken Borgbaarheid en borgingsplafond WSW Risicomangement
29-08-2022	Prijsstijgingen & afschaffen RVV nieuwbouwprojecten Prijsstijgingen i.r.t. 10% besparingsdoelstelling onderhoud Stand van zaken project vastgoedsturing Controleverklaring dVi Uitvoering fiscaal reglement Update Meermin Update verkoop WiWF Toepassen warmtepompen Realisatie jaarplan Controlling 2022
21-11-2022	Jaarplan, (meerjaren)begroting en Treasuryjaarplan Update Controllerstatuut Tussentijdse auditrapportage 2022 team controlling Concept Managementletter BDO Compliance vragenlijst BDO Strategische risico's Frauderisico's Vastgoedsturing Overdracht bezit Medemblik/Opmeer aan de Woonschakel AW toezichtbrief 2022

Verslag van de Remuneratiecommissie

Leden	Mevrouw M. Sturm (voorzitter) Mevrouw Y. Hooglanders
Aantal vergaderingen	3

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

Het eerste remuneratiegesprek in 2022 richtte zich op de beoordeling van de bestuurder en de behaalde resultaten in 2021. 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. Daarmee heeft de directeur-bestuurder het deel van zijn doelstellingen gerealiseerd dat toeziet op de organisatie. Ook de doelstellingen ten aanzien van opleiding en ontwikkeling zijn gerealiseerd. 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 2022 besproken 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, de organisatie laten anticiperen op maatschappelijke ontwikkelingen, de gewenste invulling van leiderschap, mogelijke vernieuwing van participatie en wensen en behoefte op het gebied van persoonlijke ontwikkeling.

Herbenoeming

In 2022 heeft de herbenoeming van mevrouw Koning na een positieve zienswijze van de minister plaatsgevonden. Op basis van het rooster van aftreden zal over drie 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 voor het eerst in 2019 gestart met een maatwerk Comeniusleergang. De directeur-bestuurder, het MT en de RvC nemen gezamenlijk deel. In 2022 is er in samenwerking met Comenius een nieuw meerjarenprogramma opgesteld. De eerste module ‘Duurzaam leiderschap’ heeft in het najaar van 2022 plaatsgevonden (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 wij de wijze waarop de interne controle en beheersing is ingericht. In het bestuursreglement is vastgelegd wanneer sprake is van een tegenstrijdig belang. In 2022 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, zowel in 2019 als 2023, als een herbenoeming ingestoken.

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

Nevenfuncties Lid Raad van Toezicht Martinuscollege
PE-punten in 2022 44 (2021: 44,5 , 2020: 18)



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	2022	2021
Beloning	€ 168.584	€ 162.104
Beloningen op termijn	€ 18.376	€ 18.284
Totaal	€ 187.514	€ 180.388

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 2022 bekleedden de managers geen nevenfuncties die strijdig waren met hun functie bij Wooncompagnie.

Nevenfuncties	2022
R. Gravestein	<ul style="list-style-type: none">• Lid Raad van Bestuur Peutersaen Holding BV• Lid Raad van Bestuur Ninox Diensten BV• Lid Raad van Bestuur Peuterspeelzalen Pinkeltje
A. Timmermans	<ul style="list-style-type: none">• Bestuurslid HPP-Y-GEN
A. Zandstra	<ul style="list-style-type: none">• Lid Raad van Commissarissen Rhenam Wonen
P. Smit	<ul style="list-style-type: none">• -
F. Cornelisse	<ul style="list-style-type: none">• -

Samenwerking gemeenten

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

Met gemeenten Hoorn, Opmeer en Dijk en Waard zijn geen prestatieafspraken gemaakt vanwege het zeer geringe aantal woningen in deze gemeenten. Per 1 november 2022 is het bezit in de gemeente Medemblik en Opmeer overgedragen aan De Woonschakel.

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.

De reacties op ons gemeentelijk jaarplan zijn vrij beperkt en een belangrijke rol om te komen tot jaarschijven heeft het in de praktijk niet. Wij overwegen dan ook om dit in 2023 anders aan te pakken. Temeer omdat het evengoed met alle gemeenten is gelukt om tot jaarschijven voor 2023 te komen. In Medemblik is geen jaarschijf 2023 opgesteld in verband met de overdracht van ons bezit per 2 november 2022 aan collega-corporatie De Woonschakel.

Monitoren van jaarschijf

De voortgang van de jaarschijven van 2022 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, zorg én welzijn niet als aparte onderdelen te beschouwen, maar juist in samenhang te bezien.

Nieuwe prestatieafspraken

Met alle gemeenten waar Wooncompagnie bezit heeft van enige omvang, zijn in 2020 of 2021 meerjarige prestatieafspraken gemaakt. Omdat deze nog een looptijd hebben tot 2024, 2025 of 2026 zijn in 2022 geen nieuwe meerjarige afspraken gemaakt.

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 2022 door Wooncompagnie uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan. De directeur-bestuurder heeft het bestuursverslag en de jaarrekening opgesteld.

Hoorn, 17 april 2023

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 2022 opgesteld. De raad heeft het verslag van de Raad van Commissarissen en het bestuursverslag vastgesteld, en daarnaast ook de jaarrekening over 2022. 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, 17 april 2023

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.E. van Dam

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wooncompagnie

A. Verklaring over de samengevatte jaarrekening 2022

Ons oordeel

De samengevatte jaarrekening 2022 (hierna: ‘de samengevatte jaarrekening’) van Stichting Wooncompagnie te Hoorn is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2022 van Stichting Wooncompagnie.

Naar ons oordeel is de bijgesloten samengevatte jaarrekening in alle van materieel zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2022 van Stichting Wooncompagnie op basis van de grondslagen zoals beschreven in hoofdstuk 5 en punt in de toelichting op de gecontroleerde jaarrekening.

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

1. de samengevatte balans per 31 december 2022;
2. de samengevatte winst-en-verliesrekening over 2022; en
3. het samengevatte kasstroomoverzicht;

Samengevatte jaarrekening

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

De gecontroleerde jaarrekening en onze controleverklaring daarbij

Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij de gecontroleerde jaarrekening 2022 van Stichting Wooncompagnie in onze controleverklaring van 11 mei 2023.

Die controleverklaring bevat tevens passages omtrent de volgende onderwerpen:

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

B. Beschrijving van verantwoordelijkheden voor de samengevatte jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de samengevatte jaarrekening op basis van de grondslagen zoals beschreven in hoofdstuk 5 en 6 punt in de toelichting op de gecontroleerde jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden

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

Alkmaar, 11 mei 2023

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

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

BIJLAGE

De Strategische risico's

Prijzontwikkeling

Het risico dat kosten bovenmatig toenemen.

Risicosturing	Jaarlijks maximale kostenstijging (incl. investeringen) inflatie + 0,5%. Laag.
Risicobereidheid Ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none">• In 2022 is het inkoopbeleid herijkt, de vaststelling zal begin 2023 plaatsvinden. Het contractmanagement is in 2022 verbeterd. Op het gebied van planmatig onderhoud is 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.• Belangrijkste aandachtspunt voor de kostenontwikkeling blijft ook in 2022 de ontwikkeling van de bouwindex en de aanbestedingsresultaten. Deze laten de afgelopen jaren een sterke boven- inflatoire ontwikkeling zien. Gezien de brede noodzaak om woningen te bouwen zal de druk op de prijsontwikkeling in de bouwsector naar verwachting nog hoog blijven.• Voor projecten waarbij prijzen nog niet zijn vastgelegd zien we forse prijsstijgingen ontstaan. We proberen zo snel mogelijk tot overeenstemming te komen en hier rekening mee te houden in onze budgetten. Oplossing is niet (altijd) om vroeg de prijs vast te leggen, omdat de leveranciers het risico dan doorleggen naar ons en we dan sowieso (te)veel betalen. Daarom beoordelen we per geval de juiste strategie en beoordelen we ook vooral op de samenwerking en betrouwbaarheid van de partij.

Vraag en aanbod

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

Risicosturing	Een aanbod afgestemd op marktontwikkelingen.
Risicobereidheid Ontwikkeling	Laag. <ul style="list-style-type: none">• In 2022 heeft Wooncompagnie haar voorraadstrategie integraal herzien en de cyclus van vastgoedsturing is herijkt. Dat traject is gestart met het opnieuw omschrijven van een wensvoorraad (de voorraad die we idealiter over 10 jaar zouden hebben. Dit beeld is vervolgens uitgewerkt in een voorraadstrategie, die richting geeft aan de voorgenomen ingrepen in de woningvoorraad (nieuwbouw, verbetering, onderhoud, sloop, verkoop), inclusief hun financiële component.• De nieuwe voorraadstrategie is opgenomen in de meerjarenbegroting, die tevens dynamisch wordt gemaakt. In de begroting hebben we ervoor gekozen om een 100% variant op te nemen, maar ook een variant waarin de nieuwbouwambities op 70% is gezet (gelet op mogelijke vertragingen).• Met dit traject is de voorraadstrategie actueel en up to date, maar wel bijzonder ambitieus. De kwaliteit van de onderhouds-, investerings- en meerjarenbegroting zijn in dit traject verbeterd.

Calamiteiten

Het risico dat zich een calamiteit voordoet.

Risicosturing Geen calamiteiten die aan ons te wijten zijn. Adequaat handelen blijkt uit media.

Risicobereidheid Laag.

Ontwikkeling

- Aan de hand van deze casus hebben we binnen Wooncompagnie een crisis gesimuleerd. In één kamer zat het crisisteam, in een kamer daarnaast het responsteam. Zij kregen diverse rollen toebedeeld.
- Al met al was de simulatie zeer leerzaam en heeft dit tot verschillende actiepunten geleid. Zo zal het huidige calamiteitenprotocol in 2023 worden aangepast en komt er een korte checklist, zodat iedereen snel weet welke actie ondernomen moet worden bij een crisis. Met als doel grip te houden op de situatie, ook als het crisis is.

"Een gasexplosie met vijf doden tot gevolg, ontruiming van het gebouw, opvang van bewoners, ongeruste buurtbewoners en familieleden. En niet te vergeten ongeduldige media en een stroom van geruchten op social media."

De Telegraaf BINNENLAND

Nieuws | Prive | Telesport | DFT | OverGeld | MijnBedrijf | Vrouw | Uitgaan | Reizen | Varen | Autovisie

Binnenland | Buitenland | AchterOranje | Weer | Verkeer | Horoscoop | Snelnieuws | Mobiel | Tips | Strips

gepubliceerd 27 september, 12:55 uur

Explosie en brand in appartementencomplex De Oeverlanden, Purmerend. Chaos is enorm

Vanmorgen om omstreeks 09.00 uur is er in een flat aan de De Oeverlanden, Purmerend een felle brand uitgebroken. Aan de brand ging een heftige explosie vooraf.

De brandweer die snel ter plaatse was is bezig het vuur te bestrijden. Niet duidelijk is of er nog mensen binnen zijn en of er slachtoffers zijn gevallen. Ook het restaurant en dagbesteding van Odion, onderin het complex, zijn ontruimd.

Bewoners uit het appartementencomplex spreken van een chaotische situatie. De brandweer kan nog niets zeggen over de oorzaak van de brand. Het is nog onduidelijk of er slachtoffers zijn gevallen.

Volgens een medewerker van woningcorporatie Wooncompagnie is er voldoende onderhoud gepleegd aan de flat.

16:21 13-jarige automobilist gepakt
16:19 Landing Kuipers live op tv
16:18 Nederland niet zo duurzaam
16:03 Onderzoek hulp aan Guyana
16:00 'PVV'ers willen bij Brinkman'
15:34 Debat over Odfjell verschoven
15:30 Prijzenregen Wereldomroep
15:30 Meeste zon in westen
15:05 Zwangere vrouw mishandeld
14:36 'Gezandheid grond voor asiel'

Binnenland

Meeste zon in westen

Zeist, 20 juni 2012 - In het westen van het land is vandaag de meeste ruimte voor de zon. Over het oosten en zuiden trekken vanmiddag veel stapelwolken. Af en toe laat de zon zich zien, maar er is ook kans op een lichte bui. Morgen is er in de middag veel bewolking en neemt de kans op een stevige onweersbui tegen de avond vanuit het zuidwesten toe.

Uitgebreide weersverwachting

Buitenland

(fictieve oefencasus)

Faillissement leveranciers

Het risico dat leveranciers failliet gaan.

Risicosturing	Geen financiële schade als gevolg van faillissement leveranciers. Laag.
Risicobereidheid Ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none">• In 2022 zijn er geen belangrijke leveranciers failliet gegaan.• Ook voor 2023 verwachten we geen faillissementen van de belangrijke leveranciers.• We onderzoeken in 2023 de mogelijkheid van het afsluiten van een CAR-verzekering.• We maken langdurige afspraken met belangrijke leverancier.

Politiek

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

Risicosturing	We zijn op de hoogte van de plannen van Rijk en gemeenten en zijn daarin gesprekspartner.
Risicobereidheid Ontwikkeling	Laag. <ul style="list-style-type: none">• De focus op vijf kerngemeenten maakt het makkelijker om een goede relatie met de betrokken gemeente te onderhouden. In de vijf kerngemeenten beschikken we al vele jaren over meerjarige prestatieafspraken die jaarlijks worden uitgewerkt.• In het verslagjaar was de impact van het landelijk beleid bijzonder groot en gelukkig door de bank genomen positief. Met name de afschaffing van de Verhuurderheffing: een zegen voor het land.• De impact van de Nationale Prestatieafspraken is voor Wooncompagnie niet bijzonder groot geweest. Naar inhoud zitten we op dezelfde lijn: ophogen nieuwbouw, isolatie zonder huurverhoging, opschalen van verduurzamingsinstallaties, gematigd huurbeleid enzovoorts: het stond allemaal al in de plannen.• Op het punt van het huurbeleid (inkomensafhankelijke huurverhogingen, eenmalige huurverlaging) kijken wij er anders tegenaan. We hebben in overleg met de SHO wederom vastgesteld dat wij op dit punt op dezelfde lijn zitten als onze huurdersorganisaties. Dit betekent geen inkomensafhankelijke huurverhoging.• Risico blijft de toekomst van de huurtoeslag, die zowel voor de portemonnee van de huurders als de exploitatie door de verhuurder erg belangrijk is. In deze discussie levert Wooncompagnie nadrukkelijk input.

Stagnatie bouwkolom

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

Risicosturing	Aandeel nieuwbouw/renovaties op totaal aantal woningen is procentueel beperkt. Is geen afstel, maar verschuiving in de tijd.
Risicobereidheid Ontwikkeling	Midden <ul style="list-style-type: none">• Ook in 2022 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 2023 niet zal verminderen.• We zijn aangesloten bij de NH-bouwstroom om gezamenlijk in te kopen met collega corporaties, waarbij selectie van de voorkeursleveranciers aanstaande is.• We hebben inmiddels als uitgangspunt voor onze projecten: conceptmatig (fabrieksmatig), tenzij.

- 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 we de mogelijkheden om onze ecologische footprint te beperken onvoldoende benutten.

Risicosturing	We voldoen aan de doelen die de overheid aan ons stelt. Laag.
Risicobereidheid	<ul style="list-style-type: none"> • Ook in 2022 zijn we weer volop doorgestaan met het verbeteren van de energetische kwaliteit van onze woningen. • Dit hebben we gedaan met de isolatietreinen, die inmiddels bijna afgerond zijn. • We zijn doorgestaan met het plaatsen van zonnepanelen (zo'n 450 woningen) en 2022 zijn we gestart met het plaatsen van all electric en hybride warmtepompen (in totaal ongeveer 250 woningen). • Dat is in lijn met ons beleid dat is samenspraak met onze huurders (SHO) is opgesteld. We richtten ons eerst op isolatie en inmiddels steeds nadrukkelijker op de installaties. • Deze installaties gaan we komend jaar opschalen, waarvoor we met twee leveranciers contracten aangaan om leveringszekerheid te hebben. • We maken woningen bij mutatie, keukenvervanging (optioneel) of op verzoek van de bewoner gasloos. • De plannen met de gemeente Purmerend en Stadsverwarming Purmerend om vanaf 2024 Middenbeemster aan te sluiten op stadsverwarming worden steeds concreter. • Dit alles leidt ertoe dat we naar verwachting in 2023 al gemiddeld label A halen over ons hele bezit.
Ontwikkeling	

Stuur- en verantwoordingsinformatie

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

Risicosturing	<ul style="list-style-type: none"> • Goedkeurende verklaring van de accountant. • Vermijden van aanwijzingen of maatregelen van Aw en WSW. • Voorkomen noodzakelijke herziening bestaande contractuele afspraken.
Risicobereidheid	Laag.
Ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> • Het BI-dashboard is in 2022 herijkt en gestandaardiseerd op basis van Vera-definities. Publicatie voor de organisatie begin 2023. Hiermee sluiten wij niet alleen steeds meer aan op de prestaties van de teams en de organisatie maar ook op de sectorstandaarden. • De perioderapportages zijn toegankelijk voor alle medewerkers zodat ze meer bewust worden van de doelstellingen van Wooncompagnie. • Er is een uitgebreide halfjaar rapportage over de financiële voortgang. • Jaarlijks is er in aanloop naar de jaarafsluiting per 1 november een financiële hardclose die op belangrijke onderdelen wordt gecontroleerd door de externe accountant. • We besteden meer aandacht aan de totstandkoming van betrouwbare prognoses gedurende het jaar. • De oordeelsbrieven van WSW en Aw zijn "schoon". • De managementletter en het accountantsverslag van de accountant bevatten geen zwaarwegende aanbevelingen.

Financieringspositie

Het risico dat de financieringsmogelijkheden worden beperkt.

Risicosturing	Financierbaarheid tegen aanvaardbare condities en financiële onafhankelijkheid.
Risicobereidheid Ontwikkeling	Laag. <ul style="list-style-type: none">• 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.• 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 Ontwikkeling	Midden. <ul style="list-style-type: none">• Met het gestructureerd schouwen van de complexen op schoon, heel veilig zijn de gebieden waarvan de fysieke kwaliteit onvoldoende is inzichtelijk.• We hebben in 2022 een Buurtmonitor ontwikkeld. Deze combineert vele databronnen en resulteert in een cijfer per buurt. Deze Buurtmonitor wordt in 2023 geïmplementeerd.• We zien nog steeds een toename van het aantal overlast-gevallen. 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 een enkele gemeente moet deze samenwerking meer afgestemd en geïntensiveerd worden.• We werken aan een omschakeling van een reactieve naar een meer proactieve benadering, welke uiteindelijk leidt naar het verstevigen van buurten en buurten waar je je thuis voelt.• De invloed van een tekort aan goede en betaalbare huisvesting, zien we terug in de leefbaarheid van buurten. Schaarste leidt tot het zoeken naar creatieve oplossingen. Onderhuur en woonfraude komen vaker voor met alle bijbehorende leefbaarheidsproblemen.• We hebben in de vijf kerngemeenten een convenant 'onrechtmatige bewoning en fraude' afgesloten.• De nieuwe instroom van huurders baart ons zorgen, omdat we zien dat het percentage bijzondere doelgroepen steeds hoger wordt. We zien een toename in 'woononbekwaamheid' met overlast tot gevolg. Met team Verhuizen werken we steeds meer samen en proberen we aan de 'voorkant' (intake-/motivatiegesprekken) mogelijke problemen te ondervangen.• Als gevolg van het woningtekort en de lange wachttijden zien we steeds minder draagvlak voor bijzondere doelgroepen zoals de statushouders.• Met de bewonerscommissies hebben we regelmatig contact. Zij zijn de ogen en oren in het complex en de buurt, en bespreken met ons o.a.

over fijne, maar ook zorgelijke ontwikkelingen m.b.t. hun complex of de buurt waar ze wonen. Deze signalen, zowel fysiek als sociaal, pakken we op.

- Punten die vanuit het woonbelevingsonderzoek uit 2021 niet goed scoorden, zijn nader bekeken en opgepakt om te verbeteren. We blijven de ontwikkelingen van de maatregelen ter verbetering volgen en sturen bij waar nodig.
- In 2020 is gestart met het screenen van buurten op schoon, heel en veilig. Hiervoor gebruiken we een app. Hierdoor hebben we nu een beter inzicht in welke straten of buurten beneden het gewenste ambitieniveau scoren. In 2023 willen we het gebruik van de app uitrollen bij andere afdelingen.
- In 2022 voldoen we ruimschoots aan onze doelstellingen op het gebied van Schoon-Heel-Veilig (hierna: S-H-V). Daarom hebben we voor 2023 onze doelstellingen voor S-H-V verhoogd. Ook het bezoeken van nieuwe bewoners gaat omhoog. In 2023 willen we al onze nieuwe huurders bezoeken. Want gezien en gehoord zijn heeft een positieve impact op je thuis voelen in de buurt en je evt. inzet voor de buurt.

Integriteit & fraude

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

Risicosturing	We laten het persoonlijk belang niet prevaleren boven het organisatiebelang.
Risicobereidheid	Nihil.
Ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none">• Er is aandacht besteed aan integriteit en is dit op verschillende manieren bespreekbaar gemaakt;• Ook in 2022 hebben we aan de hand van ‘de week van de integriteit’ intern aandacht besteedt aan dit onderwerp;• In 2022 is een richtlijn opgesteld voor vervolgonderzoek binnen de meldregeling voor misstanden. Deze richtlijn biedt 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.

Risicosturing	Voorkomen van onherstelbare schade.
Risicobereidheid	Laag.
Ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none">• Cybercriminaliteit blijft de volledige aandacht houden van team I&A. We hebben dit verankerd in een 3 partijen overeenkomst tussen outsourcingpartij Previder, securityspecialist Northwave en Wooncompagnie. Security dreigingen die Nortwave constateert worden direct voorgelegd aan Previder. Als het nodig is dan onderneemt Previder direct adequate maatregelen op de IT-omgeving van Wooncompagnie.• Daarnaast zijn er binnen team I&A nog een aantal projecten gestart die de kans op misbruik zo klein mogelijk maken:<ul style="list-style-type: none">○ Introductie Multifactor Authentication○ Ingebruikname Zivver○ Awareness programma met Awareways (middels het Wave platform)

Werking infrastructuur

Het risico dat de IT-infrastructuur niet functioneert.

Risicosturing	Voorkomen van onherstelbare schade.
Risicobereidheid	Laag.
Ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none">• De infrastructuur heeft het afgelopen jaar wederom naar behoren gewerkt. Er is één noemenswaardig incident geweest maar die is toe te rekenen aan een menselijke fout. Een geofilter in onze Azure omgeving was te strak ingericht waardoor niemand meer in onze Microsoft 365 omgeving kon. Hier is van geleerd en door het nemen van een aantal aanvullende maatregelen (waaronder een break-glass-account) zal dit niet meer voorkomen.• De overgang naar onze nieuwe outsourcingspartij (Previder) is afgerond. Er is een getekende SLA en de diverse overleg- en afstemmingsmomenten zijn ingericht.

Beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel

Het risico dat de dienstverlening onder druk komt te staan.

Risicosturing	Kwaliteit dienstverlening dient op peil te blijven.
Risicobereidheid	Laag.
Ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none">• Het afgelopen jaar heeft Wooncompagnie veel nieuwe collega's mogen verwelkomen. Over het algemeen kan gesteld worden dat de aantrekkelijkheid als werkgever helpt om redelijk snel geschikt personeel te werven. Soms duurde het iets langer maar uiteindelijk zijn alle vacatures ingevuld zonder in te boeten op kwaliteit.• Een krachtige werken-bij website en goede vacatureteksten zijn de belangrijkste arbeidsmarktcommunicatiemiddelen om zichtbaar te zijn op de arbeidsmarkt. In 2023 vervangen we de huidige Werken-bij pagina op Wooncompagnie.nl voor een volwaardige website 'Werken bij Wooncompagnie'.• De dienstverlening bij de afdeling Buurten ligt onder druk door een intensivering van de individuele problematiek van bewoners. Dit trekt een wissel op medewerkers. Voor deze collega's komt het werkplezier in het gedrang. We onderzoeken hoe we deze collega's zo goed mogelijk kunnen ondersteunen bij het uitvoeren van hun werkzaamheden.

Luisteren en samenwerken

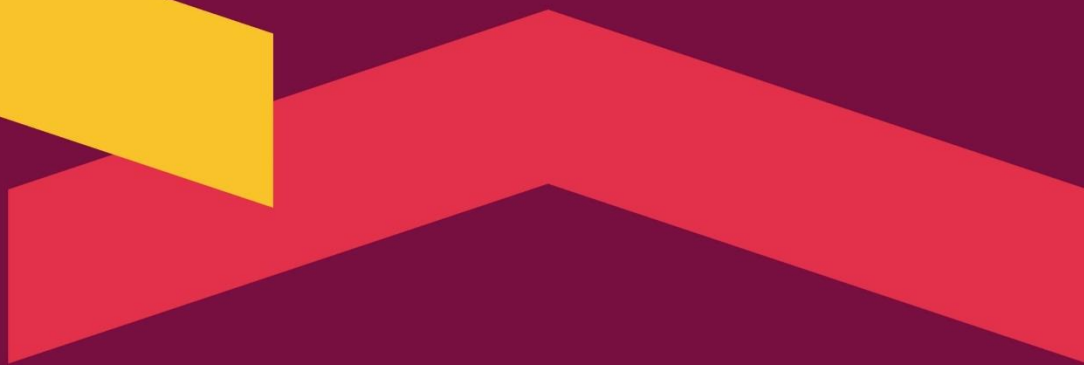
Het risico dat de organisatie samen haar met partners onvoldoende signaleert wat er leeft en speelt bij de bewoners en woningzoekenden.

Risicosturing	Klantwaardering mag niet onder de norm uitkomen
Risicobereidheid	Laag.
Ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none">• In 2022 heeft Wooncompagnie een KWH Luisterpanel georganiseerd.• Twee uur lang luisteren naar huurders zonder dat je zelf iets kunt zeggen. Dat was de gedachte achter het Luisterpanel. Wooncompagnie nodigde twaalf huurders uit die onder begeleiding van een onafhankelijke gespreksleider in gesprek gingen over uiteenlopende thema's waar huurders regelmatig mee te maken hebben. Vanuit een andere ruimte keken en luisterden ruim twintig medewerkers van Wooncompagnie 'live' mee.• De deelnemende bewoners waren heel enthousiast over het initiatief. Dit leidde tot kritisch kanttekeningen op ons functioneren. Maar ook tot positieve feedback. Voor de deelnemende medewerkers was het duidelijk dacht luisteren zonder een oordeel te vormen echt lastig is.• In 2023 gaan alle teams het videoverslag bekijken en samen onderzoeken zij welke verbeterpunten voor hen mogelijk zijn. Dit wordt verwerkt in een actieplan en zal worden meegenomen in het teamplan• In 2023 wordt een tweede luisterpanel georganiseerd.

Betaalbaarheid woonlasten

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

Risicosturing	Woningen moeten voor de doelgroep beschikbaar zijn en blijven. Laag.
Risicobereidheid Ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none">• Dit risico is op basis van het nieuwe koersplan toegevoegd, en met het oog op de hoge inflatie en (daarmee verband houdende) hoge energieprijzen bijzonder actueel.• Om meer zicht op de problematiek te krijgen hebben wij data aangekocht die per complex inzicht geeft in de hoogte van de inkomens en de kans op energiarmede.• Op het punt van de energielasten hebben we een interne projectgroep energiarmede opgericht. Deze bundelt de (doorgaans kleine) bijdragen om de energierekening omlaag te brengen, zodat we hierover samenhangend richting bewoners communiceren. Ook zorgt deze projectgroep voor het contact met de kerngemeenten, die elk hun eigen initiatieven in de strijd tegen energiarmede ontplooiën.• In 2022 zijn we in overleg met de SHO van start gegaan met een Commissie Betaalbaarheid. Daarin voeren we met enkele vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties periodiek overleg over ontwikkelingen aan het front van de betaalbaarheid. Dit overleg werkt naar tevredenheid van beide partijen.



woonCompagnie