



Jaarverslag 2021

Dat is fijn
thuiskomen!

WOONCOMPAS

INHOUD

Basisgegevens.....	2
2021 in vogelvlucht.....	5
Voorwoord en verslag van de bestuurder.....	9
hoofdstuk 1 een hoopvol jaar.....	9
Volkshuisvestingsverslag	15
hoofdstuk 2 we bieden een thuis	15
hoofdstuk 3 met ruimte om te leven	19
hoofdstuk 4 een huis als een warme jas.....	22
hoofdstuk 5 in een woonomgeving waar je samen jezelf kunt zijn	28
hoofdstuk 6 omdat we dat beetje extra ervaren en doen	33
BESTUURSVERSLAG	45
hoofdstuk 7 hoofdlijnen governancestructuur	45
hoofdstuk 8 verslag van de raad van commissarissen.....	50
hoofdstuk 9 financiële continuïteit / goed rentmeesterschap	59
Jaarrekening	72
Balans per 31 december 2021 (na resultaatbestemming)	72
Winst- en verliesrekening 2021	74
Kasstroomoverzicht 2021	75
Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening	76
Toelichting op de jaarrekening	92
Ondertekenen van de jaarrekening.....	144
Overige gegevens	146
Bijlagen.....	148
Bijlage 1: Categoriele winst- en verliesrekening	148
Bijlage 2: overzicht verbindingen.....	149
Bijlage 3: overzicht VvE's.....	151
Bijlage 4: Kengetallen.....	152
Bijlage 5: overzicht stakeholders	153
Bijlage 6: afkortingen- en begrippenlijst	154

BASISGEGEVENS

Naam toegelaten instelling:

Instellingsnummer:

Statutair doel:

Stichting Wooncompas

L0689

De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in de Woningwet

Adres:

Internet:

E-mailadres:

Inschrijving Handelsregister:

Koningsplein 50, 2981 EA Ridderkerk

www.wooncompas.nl

info@wooncompas.nl

KvK 24108743

Datum:

Versie:

Datum opstellen bestuur:

Datum vaststellen RvC:

24 maart 2022

4.0

24 maart 2022

25 april 2022

2021

IN VOGELVLUCHT



2021 IN VOGELVLUCHT

Ons bezit

8.558	sociale zelfstandige en onzelfstandige huurwoningen
1.181	niet-DAEB huurwoningen
764	overige verhuureenheden
648	eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed
113	nieuwe woningen opgeleverd
12	woningen verkocht

Verhuren

601	huishoudens aan een sociale huurwoning geholpen
>300	reacties gemiddeld op een woningadvertentie
77	procent toewijzing sociale huurwoningen aan mensen binnen primaire doelgroep
75,0	procent van de maximale huurprijs in rekening gebracht sociale woningen
86,5	procent van de maximale huurprijs in rekening gebracht vrijesectorwoningen
595	euro netto huurprijs van onze sociale huurwoningen
900	euro netto huurprijs van onze geliberaliseerde woningen
0,0	procent is de gemiddelde huurverhoging van onze sociale huurwoningen
1,9	procent is de gemiddelde huurverhoging van onze vrijesectorwoningen
1,06	procent huurachterstand in gehele bezit
16	vonnissen van de kantonrechter wegens huurachterstand
1	huisuitzetting op basis van huurachterstand

Kwaliteit woning

106	bestaande woningen voorzien van zonnepanelen
80	procent 'groene' energielabels (A++, A+, A, B, C)
14,1	miljoen euro geïnvesteerd in (planmatig) onderhoud
4,6	miljoen euro geïnvesteerd in nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden
8,6	miljoen geïnvesteerd in woningverbetering

Kwaliteit dienstverlening

7,7	gemiddeld rapportcijfer voor onze dienstverlening (Aedes benchmark)
-----	---

Prettige buurten

145.000	euro leefbaarheidsfonds om ideeën en wensen van huurders in vervulling te laten gaan
11	huismeesters en wijkbeheerders actief in onze complexen, wijken en buurten

Participatie

1	overkoepelende huurdersraad
12	bewonerscommissies waaronder 1 huurdersbelangenvereniging
1	klankbordgroep bij renovatieproject Stadhouderslaan
5	activiteitencommissies

Organisatie

97,4	fte
106	medewerkers
2	stagiaires

Financiële continuïteit

2.245.909	euro WOZ-waarde van ons hele bezit (x 1.000)
199.000	euro WOZ-waarde per eenheid
1.950.284	euro marktwaarde in verhuurde staat van ons hele bezit (x 1.000)
173.000	euro marktwaarde in verhuurde staat per eenheid
16,9	procent loan-to-value op basis van marktwaarde
26,3	procent loan-to-value op basis van beleidswaarde
3,2	rentedekkingsgraad



Hoofdstuk 1

Voorwoord

EN VERSLAG VAN DE BESTUURDER



VOORWOORD EN VERSLAG VAN DE BESTUURDER

Hoofdstuk 1: Een hoopvol jaar

Er zijn veel redenen om dit jaarverslag vanuit een somber perspectief te schrijven: de crisis op de woningmarkt of de impact van Corona op onze huurders en bedrijfsvoering in 2021. Maar voor mij is 2021 toch vooral een hoopvol jaar.

Hoopvol omdat we met ons nieuwe ondernemingsplan 'go the extra (s)mile' aan een volgende fase van ons volkshuisvestelijke leven zijn begonnen. Een ondernemingsplan dat we als gehele organisatie samen met Progressie en onze gemeenten maakten en waaruit een mooie volkshuisvestelijke, financiële en organisatorisch kracht straalt.

Hoopvol omdat we de afgelopen jaren veel tijd en energie in de modernisering van onze organisatie stopten. We zijn zichtbaar op de goede weg en zien de waardering van onze huurders terug in benchmarkcijfers. In mijn blog vroeg ik aan collega's wat ze terug willen lezen in dit jaarverslag, de reactie van Petra was treffend: "Ik zou wel iets terug willen lezen over veerkracht en aanpassingsvermogen, als organisatie maar ook op individueel niveau. En vooral de proactieve houding daarin. Niet alleen reageren op de maatregelen, maar handelend naar duurzame oplossingen voor de toekomst. We hebben onszelf als organisatie en als mens opnieuw uitgevonden en daarmee kunnen we de klant (nog) beter van dienst zijn". Petra bedankt voor je reactie, ik had het niet beter kunnen schrijven.

Hoopvol omdat we ook in 2021 nieuwe volkshuisvestelijke pareltjes aan onze ketting konden knopen. In voorgaande jaren groeiden we door fusie en overname van bezit. Dit jaar groeiden we door verdere verdieping van onze samenwerking met belanghouders.

Hoopvol omdat er landelijk een kentering ten aanzien van de waarde van corporaties lijkt plaats te vinden. Lokaal staan we er goed voor, in ons laatste visitatierapport geven onze belanghouders ons een bijzonder hoge waardering voor onze maatschappelijke inzet. Landelijk lijkt in de politiek in 2021 de beweging van bureaucratie en wantrouwen te draaien naar partnership. De afschaffing van de verhuurdersheffing is daarbij een belangrijk gebaar. Een gebaar dat corporaties verplicht de uitdagingen op te pakken. Stil blijven zitten is geen optie! De gemeente Rotterdam gebruikt de slogan 'make it happen', Wooncompas voelt zich daardoor zeker aangesproken. Het is te hopen dat het institutionele raamwerk dat de afgelopen tien jaar rondom de sector is opgetuigd daarbij geen belemmerende factor wordt en eenzelfde beweging maakt.

Covid 19

We zitten inmiddels alweer ruim twee jaar in de coronacrisis. Een crisis die onze huurders hard raakt. De onderlinge acceptatie in buurten en wijken komt merkbaar verder onder druk te staan. In deze crisis wordt de polarisatie groter en het lontje van mensen korter. Dat geldt breed in de maatschappij, dus ook in ons werk. Het vraagt extra aandacht en vaardigheid van onze mensen buiten. Maar ook meer samenwerkingsvermogen met gemeenten, welzijnswerk en politie, onze partners in de wijk.

Tegelijkertijd legde de coronamaatregelen ons als organisatie ook de nodige belemmeringen op. In de operatie, zoals in het verhuis- en reparatieproces, namen we extra maatregelen om onze huurders en medewerkers zoveel als mogelijk te beschermen. En ook wij ontkwamen niet aan een stijgend ziekteverzuim ten gevolge van corona en de quarantainemaatregelen. Die combinatie leidde soms tot vertraging. Binnen het kantoor zijn de nodige maatregelen genomen en in 2021 gold grotendeels het 'werk thuis, tenzij-principe'. Ondanks al die maatregelen hebben we goede operationele resultaten gehaald. Momenteel lijken we stap voor stap uit de coronacrisis te komen en daarmee weer inhoud te gaan geven aan onze Wooncompaswerkwijzer.

Oplopende problemen in de regionale woningmarkt

Deskundigen en rapporten met daarin zorgen over de woningmarkt buitelden in 2021 over elkaar heen. Het onterecht tevreden gevoel in de politiek zo'n vier jaar geleden dat de woningmarkt af was, is als sneeuw voor de zon verdwenen. Twee problemen komen samen en zorgen voor een elkaar versterkend effect. Enerzijds is er een gestaag groeiend woningtekort waarbij de logische reactie is om de nieuwbouw te versnellen. Het nieuwe regeerakkoord ambieert de komende tien jaar landelijk zo'n miljoen woningen toe te voegen. Anderzijds is er, mede ten gevolge van de

absoluut lage rentestand, veel vermogen op de markt en is verhuur van woningen een populair beleggingsmodel geworden. Starters op de (koop-)woningmarkt worden steeds kanslozer. In de particuliere huursector stijgen de aanvangshuren snel en krimpt het aandeel betaalbare koop- en huurwoningen in de particuliere sector. De woonlasten voor mensen met lagere en middeninkomens loopt snel op. Anderzijds groeit ook in absolute zin de omvang van mensen die een betaalbare woning zoeken. In de monitor van Maaskoepel is de afgelopen jaren het treurige effect van langere wachttijden voor woningzoekenden zichtbaar.

De uitdaging voor corporaties om daar inhoud aan te geven, wordt steeds groter. Regionaal is er de afgelopen periode een steeds betere samenwerking tussen gemeenten en corporaties ontstaan. We werken meerdere jaren met een regioakkoord aan voldoende betaalbare woningen in de gehele regio. Uit de laatste onderzoeken blijkt dat ook in onze regio de druk op de woningmarkt toeneemt en er een extra opgave ligt om ook in het sociale segment extra woningen toe te voegen.

Wooncompas combineert, sinds de fusie in 2019, een sterke positie in de gemeenten in de zuidrand onder Rotterdam met haar bijzondere positie in Rotterdam gericht op bijzondere doelgroepen en opgaven in de stad. We zijn daarmee een gezonde, ambitieuze corporatie waarbij we vanuit twee perspectieven ondernemen met hetzelfde volkshuisvestelijke doel: het goede bijdragen op de woningmarkt in deze urgente tijden.

In Ridderkerk hebben we afgelopen jaar goed met de gemeente samengewerkt aan een nieuwe gemeentelijke woonvisie. Ons ondernemingsplan en portefeuilleplan sluit aan op die visie waardoor we door kunnen blijven gaan met meerjarige prestatieafspraken. Sterker nog, we werken met de gemeente Ridderkerk aan een stevigere samenwerking bij de voorbereiding en vergunning van projecten. We zijn het eens over onze ambities en zien kansen om gezamenlijk versnelling en versterking aan de proceskant aan te brengen zodat onze realisatiefactor in deze gemeente de komende jaren verder omhoog zal gaan. Mooi voorbeeld zijn de 32 StartBlock-woningen voor jongeren die we op de Stadhouderslaan realiseren. Als eerste corporatie in Nederland zetten we deze nieuwe circulaire, houten conceptwoningen neer. Mede mogelijk door de goede samenwerking met gemeente en provincie.

In Barendrecht werken we samen met Havensteder, Patrimonium, gemeente en grondeigenaar voortvarend aan de ontwikkeling van Stationstuinen. Een nieuw woongebied nabij het station waar het komende decennium enkele duizenden woningen gebouwd kunnen worden.

In Rotterdam spraken we met de gemeente af om in 2022 nader te bestuderen hoe en waar Wooncompas als kleine corporatie in een grote stad een waardevolle bijdrage kan leveren.

Een nieuw ondernemingsplan

Begin 2021 presenteerden we ons nieuwe ondernemingsplan 'go the extra (s)mile'. Dit plan markeert een nieuwe fase. Het plan was een mooie afronding van een actief participatietraject binnen de organisatie en met onze belanghouders. Begin corona startten we nog met een grote fysieke bijeenkomst, maar gaandeweg schakelden we over naar digitale betrokkenheid en beïnvloeding in kleinere groepen. Dat was anders dan verwacht, maar in die kleinere groepen kwamen we tot hoogwaardige gesprekken.

We zijn actief in vier gemeenten Ridderkerk, Albrandswaard, Barendrecht en Rotterdam. Dat vormt voor de komende periode een goede natuurlijke habitat, in elk van die gemeenten wachten ons verschillende volkshuisvestelijke opgaven. Daar staan we klaar voor. Tegelijkertijd zijn er ook veel gemeenschappelijkheden die we in vijf centrale thema's hebben gevangen. Thema's die altijd beginnen bij de behoefte van onze huurders en woningzoekenden. We willen ze een thuis bieden, een huis wat letterlijk en figuurlijk voelt als een warme jas. En in dat huis geven we ruimte om te leven, om samen met anderen jezelf te kunnen zijn. En voor al die ambities zetten we als collega's van Wooncompas een stapje extra. Zinnen die eenvoudig klinken, maar waarvan ons volkshuisvestelijke hart gaat kloppen. Waarvan we weten dat het onze inzet zal vragen. Bijvoorbeeld om voor een veilige woonomgeving te zorgen, te strijden voor plekken waar we betaalbare woningen kunnen bouwen.

Maar vooral samen te werken met onze huurders en onze partners in de wijken en de bouwwereld. Omdat we geloven dat we samen meer kunnen realiseren. Dat is onze uitdaging voor de komende vier jaar.

We zijn er trots op, maar nog belangrijker is de herkenning en erkenning die we krijgen van onze belanghouders. Zij herkennen de richting en onderschrijven onze ambities. Om dat te realiseren tekent het nieuwe ondernemingsplan een groeipad. We verwachten immers een stijging van onze klantwaardering en investeringsomvang.

Intensieve samenwerking

Kiezen we met ons nieuw ondernemingsplan nu ineens een andere weg? Zeker niet. Het is een volgende logische periode. De afgelopen jaren zijn we stapsgewijs gegroeid naar het huidige Wooncompas. We zijn in de regio herkenbaar door onze samenwerkingsgerichtheid.

Bijvoorbeeld onze samenwerking met onze huurdersorganisatie Progressie. Progressie is een actieve bewonersorganisatie die kritisch en opbouwend bijdraagt aan onze activiteiten. De coronacrisis belemmerde onze manier van overleggen, maar met de nodige creativiteit lukte het om toch een stevige agenda te behandelen. De samenwerking kenmerkt zich als een stevige en volwassen relatie. Gezamenlijk hebben we de afgelopen jaren veel energie gestoken in het opbouwen van actieve participatie van huurders bij onze sloop-, renovatie- en nieuwbouwprojecten. Er ligt voor elke ingreepsoort inmiddels een stevig fundament en ook gaandeweg het project blijven leden van Progressie aangehaakt bij de klankbordgroepen. Een werkwijze die veel vraag van Progressie, maar zeer waardevol is.

We spraken in 2020 met elkaar over het nieuwe streefhuurbeleid, betaalbaarheid en de uitwerking van de wijkbeheerders en vierden ook het succes van het ondernemingsplan. Progressie is als derde partij een belangrijke gesprekspartner in de driehoek met de gemeenten.

Na de fusie zijn de voormalige huurdersvertegenwoordigingen samen verdergegaan. Binnen Progressie is er inmiddels sprake van één sterke coalitie voor wie er geen onderscheid meer is tussen stad en regio.

De samenwerking in buurten en wijken houden we zo praktisch mogelijk. Vaak behalen we het meeste effect met kleinschalige initiatieven dicht bij de belevingswereld van huurders. We vernieuwden onze organisatie in buurten en wijken, investeerden in onze wijkbeheerders die centraal staan. We zijn actief in het netwerk met gemeenten, welzijn, zorg en politie. Brengen onze professionele mening in, zoeken het gemeenschappelijk commitment om dingen voor elkaar te krijgen. Wanneer dat nodig is verstevigen we die netwerken met bestuurlijk commitment.

Mooie resultaten

2021 is een jaar van veel mooie resultaten. Op alle fronten laten onze waarderingen een stijgende lijn zien.

We investeerden in totaal € 27,3 miljoen in nieuwbouw, verbetering en onderhoud van ons bezit. Dat betekent concreet de oplevering van 113 nieuwe woningen en 130 gerenoveerde, verbeterde of verduurzaamde woningen.

In de Aedesbenchmark zijn we, na een paar mindere jaren, weer terug op de stevige B. In een moeilijke Coronaperiode is het gelukt onze kantwaardering verder te laten stijgen. En in de verdere ontwikkeling van de benchmark zien we de gestage groei doorgaan en hopen de komende jaren de volgende stap naar de door ons beoogde A-categorie te maken.

Onze investering in een sterkere organisatie werpt zijn vruchten af. Onze accountant waardeert expliciet de stappen die we het afgelopen jaar hebben gemaakt. Dat maakt ons trots en inspireert om ook de volgende stappen te nemen. Het werpt ook in financiële zin vruchten af. Daar waar er bij collega-corporaties een stijging van bedrijfskosten was, lukt het Wooncompas de kosten in de benchmark gelijk te houden. Ook hier geldt dat we verwachten de komende jaren de beoogde stap te maken en weer in de B-categorie te komen.

Weerbare organisatie

De afgelopen jaren werkten we gestaag verder aan de versterking van de organisatie. Vernieuwing komt door onze lean-aanpak steeds meer vanuit de organisatie zelf. Wooncompas kent inmiddels een buitensporig hoog aantal getrainde lean-medewerkers. Die investering betaalt zich uit.

In ons jaarplan hebben we bewust meer ruimte gebouwd om nieuwe werkmethoden en -systemen te laten landen en borgen. Ik ben er trots op dat dit in Coronatijd is lukt. Ons proceshuis staat en de cirkel van de PDCA-cyclus is rond. De combinatie van de zogenaamde 1^e, 2^e en 3^e lijn versterken de kwaliteit van de organisatie. Een wisseling in onze IT-systemen zorgde voor de nodige vertraging binnen de organisatie, maar tegelijk voor een mooie leercurve in het weerbaarder maken van de organisatie. Ondersteunende systemen werken en de professionalisering van de organisatie gaat door. Daarop bouwen we door, we kijken goed naar onze rol. Zo zien wij onszelf steeds meer als regisseur binnen het vastgoedproces.

Het is ook het resultaat van een bewuste organisatiestructuur en -cultuur die we hebben gekozen. Een heldere managementstructuur combineren we met een grotere eigen verantwoordelijkheid en professionele ruimte van medewerkers. In ons nieuwe ondernemingsplan trekken we die lijn verder door. Ook dit jaar onderzochten we het energieniveau binnen de organisatie. De resultaten waren stabiel goed, want terwijl we elkaar minder zagen is het teamgevoel en de samenwerking sterk.

Dankbaar

We zijn begonnen aan een nieuwe fase met 'Go the extra (s)mile'. We weten waar we heen willen, maar het is onzeker hoeveel snelheid we kunnen maken. Covid-19 vroeg in 2021 nog veel aandacht en energie. De maatschappij smakt naar ruimte en even lucht voor zichzelf.

Wooncompas kiest bewust niet voor de gemakkelijke weg. We zien in de urgentie van de wooncrisis een uitdaging om onszelf uit te strekken. We werken tegelijk aan meer volkshuisvestelijk resultaat, hogere klantwaarde en modern werkgeverschap. In de periode jaren hebben we al veel gerealiseerd. We stappen met ons nieuwe ondernemingsplan naar het volgende level. Weer ambitieus gaan we bouwen, zoeken naar nieuwe verbindingen met onze huurders en het versterken van onze bedrijfsvoering. Dat is mooi werk.

Ik wil iedereen die in 2021 dat extra steentje heeft bijgedragen aan Wooncompas bijzonder bedanken. Natuurlijk onze vertegenwoordigers van huurders in Bewonersraad Progressie, alle vrijwilligers, de huurders in de klankbordgroepen, onze medewerkers, de gemeenten en organisaties waar we mee samenwerken en mijn eigen RvC. Ook in 2021 kon niet alles kon zoals we het bedacht hadden en ging het in de praktijk vaak net anders. Altijd was er de bereidheid om mee te werken en daarbij valt het mij op dat het buiten de lijntjes kleuren soms ook mooie nieuwe energie oplevert.

Als bestuurder kijk ik met een positief gevoel terug op 2021. In het bestuursverslag verantwoorden we ons over de geleverde prestaties. Ik verklaar dat al onze middelen in 2021 volledig zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Veel leesplezier toegewenst.

Alfred van den Bosch,

bestuurder



Hooftdstuk 2

Volkshuisvestigings- verslag



VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Hoofdstuk 2: we bieden een thuis

Een eigen thuis is de basis die iedereen nodig heeft. Deze basis is belangrijk voor mensen wiens inkomen bescheiden is of voor mensen die een bijzondere vorm van wonen nodig hebben. Dat is onze doelgroep. We richten ons op het aanbieden van voldoende en passende woningen van waaruit onze huurders verder kunnen bouwen aan hun eigen leven.

Woningzoekenden, hun kansen en het verhuurproces

Onze vrijkomende woningen boden we ook in 2021 aan via het woonruimtebemiddelings-systeem Woonnet Rijnmond. Daaraan doen alle corporaties in de regio Rotterdam mee. Een woningzoekende kan in dit systeem op elk moment van de dag het totale aanbod aan woningen bekijken en erop reageren.

We maakten in 2021 gebruik van verschillende bemiddelingsmodellen, met een zwaartepunt bij het inschrijfduurmodel. Ruim 90% van de woningen boden we aan in het inschrijfduurmodel. De woningzoekende met de langste inschrijfduur kreeg in principe de woning aangeboden. De overige woningen werden verhuurd op basis van wie het eerst komt wie het eerst maalt (direct kans) of op basis van loting.

Elke woningadvertentie leverde gemiddeld ruim 300 reacties op, onveranderd veel. Vooral op woningen met een sociale huur werd veel gereageerd. De eengezinswoning bleef, ondanks de vergrijzing, met afstand het populairste woningtype.

Als de druk op de markt groot is, zien we twee bewegingen: woningzoekenden reageren vaker op een woning zonder zich in de woning en de buurt te verdiepen en hun echte keuze volgt pas bij een aanbieding. Woningzoekenden zijn zich er zeer van bewust dat zij bij het accepteren van een woning hun opgebouwde inschrijfduur verliezen. De woning moet echt passen. Deze bewegingen beïnvloeden het verhuurproces. In 2021 kostte het opnieuw relatief veel moeite om de vrijkomende woningen opnieuw te verhuren. Woningen moesten geregeld meer dan vijf keer aangeboden worden. In de weigeringen van de woningzoekenden op een woningaanbieding valt op dat dat vaak gebeurde op grond van persoonlijke omstandigheden. Net als in 2020 zien we daarin ongetwijfeld ook gevolgen van de coronacrisis terug.

De vele reacties zorgden opnieuw voor een lage slaagkans voor woningzoekenden. De druk op de markt is groot. Woningzoekenden hadden verder gemiddeld iets meer inschrijfduur nodig om een woning naar wens te vinden. Wie een woning vond, stond gemiddeld ongeveer vier jaar ingeschreven. Zo lang ingeschreven staan, betekende zeker niet dat woningzoekenden ook zo lang zochten. Gemiddeld kostte dat tussen de twee en drie jaar.

De coronacrisis en de meerdere, verschillende soorten maatregelen zorgden voor procesmatige aanpassingen in het verhuurproces. Dit heeft een beroep gedaan op het aanpassingsvermogen van de woningzoekenden. Het bezichtigen van een woning werd een tijd per kandidaat gedaan en is later uitgebreid naar (een aangepaste vorm van) groepsbezichtigingen. Afspraken over oplevering van de woning bij huuropzegging zijn lange tijd telefonisch gedaan, maar worden sinds halverwege het jaar weer fysiek uitgevoerd.

Regioakkoord

In het regioakkoord, gesloten in 2019, maakten de gemeenten en corporaties van de regio Rotterdam-Rijnmond afspraken over onder andere de omvang van de sociale woningvoorraad, nieuwbouw en betaalbaarheid. Voor de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep geldt per gemeente de eis dat minimaal 75% van de vrijkomende woningen met een sociale huur toegewezen wordt aan de primaire doelgroep. We bleven in 2021 iets onder die norm. Op gemeenteniveau blijkt het, door de samenstelling van het corporatiebezit, in Albrandswaard altijd lastig te zijn om aan de eis te voldoen. En in Ridderkerk zorgde de oplevering van een flink aantal woningen (aan de

Coosje Ayalstraat) met een huur boven de aftoppingsgrenzen voor een lager percentage dan ons gebruikelijke. Kijken we alleen naar de verhuring van vrijkomende bestaande woningen, dan lag het aandeel verhuringen aan huishoudens uit de primaire doelgroep op 77%.

Passend toewijzen

Passend toewijzen betekent dat minimaal 95% van de huishoudens met een bescheiden/laag inkomen een woning vindt, die qua huurprijs past bij hun inkomen.

De 5% ruimte die er is om kandidaten met een laag inkomen een woning met hogere huurprijs aan te bieden, of voor foutieve inkomensberekeningen, is in 2021 drie keer gebruikt. Dit betekent dat ruim 99% van de woningen in 2021 passend is toegewezen. Wij voeren maandelijks achteraf een controle uit op toewijzingen die zijn gebaseerd op een inkomensverklaring van de Belastingdienst en bijhorende contractgegevens. Een aanbidding op basis van berekening van het actueel inkomen wordt vooraf gecontroleerd volgens het vierogenprincipe. Sinds het tweede kwartaal wordt er voor de inkomensstoets gebruikt gemaakt van een gedigitaliseerd inkomensregistratieformulier (IRF). Dit om niet alleen de digitaliseringsslag te slaan op dit onderwerp, maar ook om de kans op fouten nog verder te minimaliseren.

Gebruik maken van de ruimte

Dit jaar verhuurden we 97% van de woningen met een sociale huurprijs aan huishoudens met een inkomen tot € 40.025. We voldoen hierdoor aan de minimaal voorgeschreven 80%. De 80-10-10 regeling houdt in dat er 10% van de woningen toegewezen mag worden aan huurders met een inkomen tussen € 40.025 tot € 44.655 (middeninkomens). Wij maakten dit jaar een enkele keer gebruik van deze ruimte. We verhuurden zeven woningen aan huurders die eigenlijk geen recht hadden op een sociale huurwoning. Wij boden zo senioren en herhuisvesters (bewoners die moeten vertrekken uit een sloopgebied) alsnog betaalbare woningen. De laatste 10% van de woningen mag, binnen de kaders van de huisvestingsverordening, vrij toegewezen worden. Er zijn vijf toewijzingen gedaan aan huurders met een middeninkomen hoger dan € 44.655.

Urgent woningzoekenden

Soms komen mensen in een persoonlijke noodsituatie waarbij snel een (andere) woning nodig is. In dat geval kan een urgentieverklaring worden aangevraagd. Een urgentieverklaring geeft voorrang bij het krijgen van een andere woning maar kent strikte regels voor het verkrijgen hiervan. Intakegesprekken en toekenning worden in de BAR-gemeenten door gemeentelijke instanties verzorgd. Men vraagt een verklaring vaak aan om medische redenen maar bijvoorbeeld ook vanwege te hoge woonlasten. Ook zien we dat de trend van een stijging als gevolg van doorstroom uit opvanginstellingen zich doorzet. In het kader van herontwikkeling worden woningen soms gesloopt. Ook hierdoor ontstaat een belangrijke urgentiegrond. Dit jaar zijn opnieuw woningzoekenden met een herhuisvestingsvergunning in Ridderkerk en Albrandswaard begeleid naar een andere woning. In totaal ging ruim 25% van de verhuringen naar een urgent woningzoekende, vergelijkbaar met 2020.

Bijzondere doelgroepen

Ook op gebied van wonen moet iedereen mee kunnen doen. Wat doe je dan met de hulpvraag voor extra ondersteuning, die nodig is om hulpzoekenden deel te laten nemen aan een steeds ingewikkelder wordende maatschappij? Daarvoor zoeken wij de samenwerking met onder andere organisaties als Pameijer en Stichting de Overburen (voorheen St. IJsselmonde-Oost). Samen kijken we op welke manier de huisvesting van hun cliënten vorm kan krijgen.

Dit jaar hebben wij met de oplevering van 30 appartementen en een dagbestedingsruimte in ons nieuwbouwcomplex aan de Frans Halsstraat een mooie bijdrage kunnen leveren. Wij zijn trots op de positieve reacties die wij krijgen van en namens de cliënten van Stichting De Overburen die het gebouw in gebruik hebben genomen.

Aan Pameijer verhuurden we dit jaar twee woningen in Ridderkerk en Rotterdam.

Taakstelling vergunninghouders

Vluchtelingen die naar Nederland komen en een verblijfsvergunning krijgen, worden gekoppeld aan een gemeente. Elke gemeente draagt zo taakstellend en op een gelijke manier bij aan het vinden van woningen voor deze bijzondere doelgroep. Wij werken hierbij behalve met medewerkers van de verschillende gemeenten, ook intensief samen met (de vrijwilligers van) Vluchtelingenwerk.

Ridderkerk

De aangepaste werkafspraken blijken succesvol te zijn en ook nu sluiten wij weer af met een lichte voorsprong op de taakstelling. We hebben 69 personen in 27 woningen een thuis kunnen geven.

Albrandswaard

In Albrandswaard hebben we 9 personen in 2 woningen geplaatst. Op een taakstelling van 36 vergunninghouders is dit een mooie bijdrage. Er is een geringe achterstand in plaatsing ontstaan.

Rotterdam

In Rotterdam leverden wij geen bijdrage aan de taakstelling. Niet alleen vanwege de omvang van ons woningbezit, maar vooral vanwege de doelgroep van onze woningen. Vergunninghouders zijn zelden senioren.

Barendrecht

In Barendrecht hebben wij nog geen vergunninghouders geplaatst. Pas einde van dit jaar kwam in beeld dat wij hierin door uitbreiding van ons bezit in 2021, een belangrijker rol kunnen spelen en over de werkwijze en plan van aanpak voor 2022 zijn gesprekken gaande. Wel is duidelijk dat op gemeentelijk niveau zal worden gestart met een behoorlijke achterstand.



Hooftdstuk 3

Hoofdstuk 3: met ruimte om te leven

Wat betaalbaar wonen is, verschilt per huurder. Betaalbaar wonen is meer dan de huur kunnen betalen. Het is het zoeken naar een balans tussen woonlasten en leefruimte, oftewel: verantwoord wonen. Aan de inkomenssituatie van onze huurders kunnen wij niets veranderen. We zetten daarom in op betaalbare woningen én een goede match tussen huurder en woning.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van wonen bleef ook in 2021 een belangrijk uitgangspunt in ons huurbeleid, de portefeuillesamenstelling en duurzaamheidsinvesteringen. We meten de betaalbaarheid van onze woningen deels af aan de passendheid van woningtoewijzingen. We hanteren daarvoor de eigen norm Nibud-oranje: een huurprijs past bij het inkomen en de situatie van een huishouden als dat huishouden net voldoende budgetruimte overhoudt om andere essentiële uitgaven te doen (zoals voeding, onderwijs, kleding en maatschappelijke deelname). Bij Nibud-groen blijft er na alle essentiële uitgaven geld over en zou er dus ruimte zijn voor een hogere huur. Bij Nibud-rood heeft een huishouden geldtekort en is de huur dus niet passend. In 2021 verhuurden we 77% van onze woningen Nibud-oranje of Nibud-groen.

Jaarlijkse huuraanpassing

In 2021 kwam er op het laatste moment vanuit de minister een verbod op huurverhoging voor de sociale huur. Daaronder viel ook de inkomensafhankelijke huurverhoging.

De huurprijzen van vrijesectorwoningen mochten wel aangepast worden. Maar nieuw was dat daarvoor wel een maximale huurverhoging gold van inflatie plus 1%, bij elkaar 2,4%. Onze gemiddelde huurverhoging, 1,9%, bleef ruim onder dit maximum.

Huursombenadering

Sinds een aantal jaar wordt de huurontwikkeling niet alleen beperkt door maximale individuele huurverhogingspercentages, maar ook door de huursombenadering. De huursombenadering biedt ons de mogelijkheid om op prijs-/kwaliteitverhouding of op de betaalbaarheid voor een bepaalde doelgroep te sturen. De maximale huursomstijging was in 2021 1,4%. Wij bleven daar ruim onder.

Streefhuren

In 2021 actualiseerden we ons streefhuurbeleid en stelden we opnieuw de streefhuren van al onze woningen vast. De gewenste huurprijsklasse vormt de basis van onze streefhuren. We gebruiken daarvoor de huurprijsklassen uit de Wet op de huurtoeslag en een aantal eigen huurprijsklassen. Wij denken met de vernieuwde streefhuren nog betere garanties te kunnen geven op betaalbaar wonen voor onze doelgroep.

Verkoop, terugkoop en aankoop

De doelstelling om dit jaar 18 woningen te verkopen hebben wij niet gehaald. Wij zijn dit jaar geëindigd met 14 stuks verkopen. Hiervan zijn er 4 verkocht aan zittende huurders. Overige woningen zijn vrij verkocht. Voor 3 woningen is wel al een (voorlopige) koopovereenkomst opgesteld, maar de overdracht via de notaris heeft nog niet plaats gehad. Zonder bijzonderheden zullen deze verkopen komend jaar vermeld worden.

Wij kochten dit jaar 2 voormalige Koopgarantwoningen terug aan de Boezemstraat en de Hollandsestraat. De woning aan de Hollandsestraat werd, volgens herzien besluit, nu weer te huur aangeboden. Een verzoek van de eigenaar om de terugkoopregeling Koopgarant af te kopen, hebben wij nog in behandeling.

De prijs- en samenwerkingsafspraken met de makelaar zijn opnieuw geëvalueerd en dit heeft geleid tot een stabilisering van het prijsniveau. In het werkproces zijn afspraken aangepast, met name in de methodiek van verstrekken opdracht voor taxatie en verkoop waarin een digitaliseringsslag is gemaakt.

Bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)

Wooncompas heeft 79 eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed in eigendom in Ridderkerk. Vanuit ons bezit in Rotterdam en Bleiswijk komen daar nog eens 53 eenheden bij. Met diverse ondernemers is dit jaar gesprek gevoerd over de Covid-maatregelen en de impact hiervan op hun bedrijfsvoering. Waar mogelijk zijn passende afspraken gemaakt. Los daarvan hebben wij 1 huuropzegging ontvangen en ook de tijdelijke huurovereenkomst met de Rabobank voor een deel van ons kantoor is beëindigd. In twee gevallen zijn gesprekken gestart over de voorwaarden van een tenaamstelling van lopende contracten.

Huurderving en huurachterstand

Ook dit jaar hebben we diverse keren aanpassingen moeten doen in het verhuisproces vanwege de gevolgen van de opgelegde overheidsmaatregelen ter bestrijding van het coronavirus. Halverwege de maand mei ging de aannemer weer mee naar de woning om de werkzaamheden in kaart te brengen en in de zomer werden er in aangepaste vorm weer groepsbezoeken georganiseerd. Deze aanpassingen hebben voor een daling gezorgd in de beïnvloedbare leegstand.

Huurachterstand huurwoningen

In 2021 is de huurachterstand licht gedaald ten opzichte van 2020. We sloten het jaar af met een achterstand van 1,09%, een daling van 0,03%.

Huurachterstand	In euro's
Ridderkerk	625.026.-
Rotterdam incl. Bleiswijk	111.422.-
Albrandswaard	63.588.-
Barendrecht	30.077.-
Totaal	831.026.- (1,09%)

We sloten minder vaak een betalingsregeling af en droegen wat meer zaken over aan onze deurwaarder.

	2020	2021
Betalingsregelingen	215	155
Overdracht deurwaarder	237	246

We maakten in 2021 vaker een gang naar de kantonrechter wegens huurachterstand; we haalden 16 maal een vonnis (2020: 10 vonnissen). We ontruimden in 2021 slechts 1 huurder wegens huurachterstand (2020: 2 ontruiming)

Eind 2021 werd de BI-tool in gebruik genomen om huurachterstanden nauwkeuriger te kunnen meten. Dat opent de mogelijkheden om op complex of doelgroep een maataanpak te ontwikkelen. Na een eerste start komt dit in 2022 verder tot wasdom.

Ook selecteerden we een extra deurwaarder waar we als pilot twee gebieden aan overdragen voor de periode van 1 jaar. Na afloop evalueren we de prestaties,

Tenslotte zijn we in gesprek met de afdeling schulddienstverlening van de gemeente Ridderkerk om afspraken te maken over vroegsignalering. Wanneer er huurachterstand ontstaat wordt er snel persoonlijk contact opgenomen om te voorkomen dat de achterstand groeit en een problematisch karakter krijgt.

Hooftdstuk 4



Hoofdstuk 4: een huis als een warme jas

Duurzaamheid is voor ons, onze huurders en onze partners de komende jaren een prominent thema. Als Wooncompas zijn we ons bewust van onze ecologische voetafdruk en vinden het belangrijk om daarin onze verantwoordelijkheid te nemen. Daarom investeren we blijvend in de duurzaamheid en de kwaliteit van onze vastgoedportefeuille. Daarmee zetten we in op het reduceren van energiekosten voor onze huurders, het gebruik van fossiele brandstoffen. Ook bekwamen we ons in het circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. Bij het realiseren van onze klimaatdoelstellingen doen wij ook een beroep op onze partners in hun visie op energie-inrichting. Want alleen als we gemeenschappelijk oog hebben voor onze ecologische voetafdruk, kunnen we dat verschil maken.

Duurzaam woningaanbod

De afgelopen jaren hebben we niet stil gezeten wat betreft de verduurzaming van ons woningaanbod. We hebben stappen gezet richting een CO₂-neutrale voorraad door te investeren in sloop/vervangende nieuwbouw, grootschalige renovatie en andere maatregelen (o.a. Nul-op-de-meter (NOM)-aanpak voor een aantal complexen, aanbrengen van PV-panelen). Toch was vernieuwing van ons duurzaamheidsbeleid wenselijk. Ons huidige beleid en aanpak sluit namelijk niet meer aan op recente (lokale) ontwikkelingen en wet- en regelgeving ten aanzien van duurzaamheid. In 2021 zijn we daarom gestart met de herijking van ons duurzaamheidsbeleid. Daarin leggen we onze visie, ambities en strategie op het thema duurzaamheid vast.

Vernieuwen en verduurzamen

Herontwikkeling Rembrandtweg, fase 1 in Ridderkerk

Het project Rembrandtweg fase 1 heeft een lange aanlooptijd gehad. De eerste plannen dateren van 2014 en na een intensief voorbereidingstraject waarbij in 2019 het bestemmingsplan is vastgesteld en de bouw is gestart, hebben we begin 2021 60 appartementen voor de reguliere verhuur opgeleverd en 30 woon-zorg units opgeleverd en overgedragen aan De Overburen, voorheen Stichting IJsselmonde-Oost.

Mooie constatering was dat Corona geen effect heeft gehad op de bouwplanning en realisatie: de nieuwe bewoners zijn zeer tevreden met het eindresultaat bleek uit de enquête die we na afronding van het project hebben gehouden. We hebben ons uiterste best gedaan om de oplevering zo goed mogelijk te laten verlopen door o.a. instructievideo's te maken en op ons YouTube-kanaal te publiceren. Maar het persoonlijk contact werd in deze fase wel gemist. We zullen blijven werken met deze digitale ondersteuning, maar blijven zo veel als kan wel inzetten op intensief contact bij de afronding.

Stationstuin in Barendrecht

De 'oude zwembadlocatie' was een al jarenlang braakliggend terrein in Barendrecht. In 1999 is het zwembad gesloopt om plaats te maken voor de spoortunnel en de HSL. In 2007 is het treintracé afgerond en in die periode is een prijsvraag uitgeschreven door de gemeente waarbij BAM ontwikkelaar is geworden van het gebied. Er zijn drie bouwblokken ontwikkeld op de locatie Stationstuin:

- Een bouwblok van 29 appartementen van 90 m² gbo voor een commercieel belegger voor de verhuur van middeldure woningen.
- Een bouwblok van 30 appartementen van 100 m² gbo voor de verkoop door de aannemer.
- Een bouwblok van 23 sociale huurwoningen voor Wooncompas.

Op 11 juli 2019 is de turn-key overeenkomst getekend, in november 2019 is de bouw gestart en de woningen zijn begin 2021 opgeleverd.

Er zijn twee type woningen gerealiseerd, appartementen van 60 m² GBO en appartementen van 75 m² GBO. De woningen zijn volgens een standaardconcept van de aannemer ontwikkeld, zodat er een efficiënt ontwerp- en uitvoeringsproces is doorlopen. Voor de 23 woningen kwamen ruim 300 reacties binnen van gegadigden. Uit de achteraf gehouden enquête bleek dat de nieuwe bewoners zeer tevreden zijn, zowel over de woning, als de aannemer, als over de dienstverlening van Wooncompas.

Herstructurering Stadhouderslaan in Ridderkerk

Afgelopen jaar is de herstructurering van de Stadhouderslaan in uitvoering gegaan. Het plan voorziet in een suburbaan gemengd woonmilieu door een mooie mix van woningtypen: 29 toegankelijke en doorgankelijke grotere nieuwbouwappartementen en 32 grondgebonden starterswoningen. Daarnaast worden 48 woningen gerenoveerd tot het NOM-niveau. Per saldo neemt het aantal toegankelijke woningen en grondgebonden woningen toe en neemt het aantal portiekwoningen zonder lift af door dit plan. De verschillende woningtypen leveren ook een goede mix aan huren op. De gekozen aanpak voor Stadhouderslaan sluit aan op de doelstellingen m.b.t. de verduurzamingsopgave en toegankelijkheid en levert een gewenste mix van woningtypen en huurprijzen.

De NOM-renovatie van de 48 woningen is begin 2021 gestart en eind van het jaar opgeleverd. De eerste starterswoningen, die fabrieksmatig worden gemaakt, zijn op locatie met veel media-aandacht geleverd en geplaatst. De sloopvoorbereidingen voor het nieuwbouwblok van 29 appartementen zijn opgestart. Vooral de aandacht voor de starterswoningen is enorm, omdat we de eerste corporatie in Nederland zijn die dit type grondgebonden fabriekswoningen plaatst en in beheer neemt. Deze starterswoningen worden in de eerste helft van 2022 opgeleverd. Het appartementengebouw verwachten we medio 2023 op te leveren.

NOM Tarwestraat in Ridderkerk

Eind 2021 is de NOM-renovatie aan 40 woningen aan de Tarwestraat en omgeving in Oostendam opgeleverd. Dit project was de volgende stap van ons NOM-pilotproject dat we samen met de gemeente in 2018 startten met drie woningen in Ridderkerk-West. Met een uitvoerende partij die vanuit het Stroomversnellingsprogramma naar voren kwam, hebben we een heel intensief en moeizaam traject doorlopen. Hoewel het eindresultaat er mag zijn wat betreft beeldkwaliteit en de doelstellingen wat betreft duurzaamheid en toekomstbestendigheid van de woningen volledig zijn behaald, leerden we hier ook veel lessen. Bijvoorbeeld over hoe we omgaan met uitvoering in bewoonde staat en het borgen van een goed uitvoeringsproces. Daarbij is ook de samenwerking zoals we die hier hebben ervaren tussen onszelf als opdrachtgever, de aannemer, de gemeente, de nutsbedrijven én de bewoners aanleiding om ons proces van renovatie te verbeteren.

Herontwikkeling Blaak in Ridderkerk

Eind 2021 zijn we gestart met de voorbereidingen voor de sloop en vervangende nieuwbouw van 48 verouderde portiek-etagewoningen voor 37 duurzame woningen.

Deze herontwikkeling betreft een bijzonder project, op een prominente plek naast ons kantoor, tegen het historisch centrum. Het vraagt daarom ook de nodige aandacht op het gebied van stedenbouw en architectuur. We bouwen 30 gelijkvloerse appartementen en 7 gezinswoningen terug, allen in de sociale huur. De oplevering wordt medio 2023 verwacht.

Verduurzamingsproject Helga Laagbouw in Rotterdam

Helga Laagbouw is een onderdeel van seniorencomplex Helga (bouwjaar 1971) en bestaat uit 38 galerijwoningen. Het complex is gesitueerd aan de Hendrick Staetsweg in de wijk Het Lage Land in Rotterdam. Het complex kent 2 woningtypes, namelijk 36 tweekamerwoningen en 2 vijfkamerwoningen (voormalige huismeesterwoningen). In 2021 is een verduurzamingsproject opgeleverd, waarbij werkzaamheden zijn uitgevoerd t.b.v. de isolatie van de gevel, de spouwmuren, de beglazing en de deur(kozijnen). Daarnaast is een CO2 gestuurde mechanische ventilatie aangebracht. Hiermee wordt het energieverbruik en de CO2-uitstoot verlaagd en voor de bewoners verlagen de stookkosten en verbetert het binnenklimaat.

Planmatig Onderhoud

In 2021 is € 4,8 miljoen besteed aan planmatig onderhoud en € 1,2 miljoen aan energiebesparende werkzaamheden. De totale som aan planmatig onderhoud in 2022 is lager dan begroot. Dit omdat een omvangrijk onderhoudsproject is doorgeschoven naar 2022. Reden hiervoor is dat de betreffende woningen nog verder worden verduurzaamd

(naar gasloos) dan initieel was voorzien. De extra investering vereist een nadere voorbereiding en interne besluitvorming en is mede daarom doorgeschoven.

In 2021 zijn 236 planmatige onderhoudsmaatregelen – geclusterd in projecten - uitgevoerd. Dat varieert van grootschalig gevel- en dakonderhoudprojecten tot herbestrating van achterpaden. Er zijn 7 grote schilderprojecten gerealiseerd. Deze zijn volgens prestatieovereenkomsten, met een cyclus van 7 jaar, aangepakt.

Verder is er ook veel instandhoudingsonderhoud gepleegd aan de installaties, zoals aan liften, en ook vervangingen van oude individuele cv's bij huurders van overgenomen bezit (achterstallig onderhoud) en grote collectieve verwarmingsinstallaties in flats. Naast het waarborgen van een warme woning speelt hier ook het waarborgen van de veiligheid.

Binnen het planmatig onderhoud is ook extra geïnvesteerd in het verbeteren van de klimaatsituatie – met name bij warme dagen - van een groot woon-zorgcomplex in Ridderkerk.

De energiebesparende maatregelen hebben betrekking op het aanbrengen van zonnepanelen op 106 eengezinswoningen en het verbeteren en de verduurzaming van 38 woningen in complex 340 (laagbouw Helga) in Rotterdam.

Contractonderhoud

In 2021 hebben we € 2,0 miljoen besteed aan contractonderhoud. Hierbij wordt onderscheiden het contractonderhoud aan verwarmingstoestellen (47%), liftinstallaties (16%), deurautomaten (15%), dakbedekking (6%) en divers overig (16%).

Voor 2021 was het doel om met name de bovengenoemde achterstanden bij verwarmingsinstallaties te beheersen. Dat doel is behaald en het contractonderhoud is binnen gangbare marges gerealiseerd.

KBT-beleid

Het KBT-beleid staat voor het vervangen van keukens, badkamers en toiletten die ouder zijn dan vooraf gestelde instandhoudingstermijn. Dat is voor keukens 20 jaar en badkamers en toiletten 30 jaar. Deze voorzieningen worden standaard aangepakt bij mutatie, maar ook zittende huurders kunnen op verzoek dit laten vervangen; de klantgestuurde aanpak. In 2022 hebben we € 1,8 miljoen besteed aan het vernieuwen van keukens en sanitaire voorzieningen.

Reparatieonderhoud (RO)

Als gevolg van de maatregelen rond Covid-19 zijn herstelwerkzaamheden als gevolg van een gebrek in de woning, ook dit jaar, volgens aangepaste werkafspraken uitgevoerd. Dit heeft soms geleid tot een vertraging in uitvoering. Ernstig effect op de klanttevredenheid heeft dit niet gehad, al zien we duidelijk dat met name het onderdeel tijdig plannen van een afspraak, voor onze klanten een belangrijk aandachtspunt is. Dit kwam nog eens naar voren na een organisatorische wijziging bij een van onze onderhoudspartners, die ongelukkig uitviel. Reactietijden liepen op en de klantwaardering daalde. Intensief contact met de partner en het vaststellen van een plan van aanpak ter verbetering, heeft dit tijden keren. Daarnaast hebben wij digitale sessies georganiseerd (intern en met partners), waarbij de klantreis gedetailleerd is doorlopen, op zoek naar verbetermogelijkheden op korte en langere termijn. We sluiten het jaar af met een gemiddelde klanttevredenheidsscore van 7.7 over de gehele klantreis reparatieverzoek. Ook in de benchmarkscore zien we een vergelijkbare stijging terug. We scoren hier een 7.5.

Vanaf februari is een serviceabonnement aan klanten aangeboden. Kort gezegd komt het erop neer dat de klant een geselecteerd aantal kleine herstelwerkzaamheden in de woning, die zelf dienen te worden uitgevoerd, tegen een vaste maandelijkse vergoeding kan laten uitvoeren door onze contractpartners. Met oog op deze ontwikkeling en nader te bepalen invloed op de reparatiegraad, is de contractueel afgesproken prijsonderhandeling over de afkoop per woning, pas na de zomer opgestart. Het behoud van marktconformiteit is hierbij altijd het uitgangspunt geweest. Grillige prijsontwikkelingen op het vlak van zowel arbeid als materiaal, zijn naast het behaald rendement van de partners, reden geweest om een

prijsverhoging van ca. 9% per juni door te voeren. Een belangrijke oorzaak van overschrijding van het reparatiebudget. Ook zien we een 4% stijging in herstelwerkopdrachten buiten afkoop. Het betreft hier bijvoorbeeld problemen met vloeren, vervangen van lek isolatieglas of vervanging van doucheschermen. De meest opmerkelijke stijging zien we echter terug bij asbestgerelateerde zaken, zoals sanering en onderzoek. Door gewijzigde regelgeving zijn extra maatregelen nodig bij minimaal herstel van onder andere tegelwerk. Een kostenstijging van 300%!

In 2021 zijn 13.505 reparatieopdrachten verstrekt. De gemiddelde reparatiekosten per VHE bedragen € 315.

Mutatieonderhoud (MO)

Ook binnen het mutatieonderhoud is steeds gezocht naar de mogelijkheden om zoveel mogelijk aan te sluiten op vertrouwde processen. Vanaf april is een bij de veiligheidsvoorschriften passende stap gezet en zijn woningen weer tijdens de eerste controle door de aannemer opgenomen. Hiermee is een gelijkmatiger uitvoerings- en factuurproces op gang gekomen. Gevolg is wel geweest dat een aanzienlijk deel van de kosten dit jaar gerelateerd is aan mutatiewoningen met een huuropzegging in voorgaand jaar. We zien dit terug in een gelijkblijvende mutatiegraad, maar een stijging van de uitgave per mutatie van ca. 13%. Belangrijk aandeel hierin is ook de stijging van de kosten bij asbestverwerking. Dit betreft een stijging van zo'n 24% t.o.v. vorig jaar.

Trots zijn wij op het in gebruik nemen van een digitale inspectiemodule in december. Onze verhuurmakelaars kunnen de klant hiermee direct voorzien van een opnamerapport en de verwerking van administratie is aanzienlijk vereenvoudigd. De arbeidstijd die hierdoor beschikbaar komt, investeren wij in een intensiever contact met de klant. Komend jaar zoeken we samen met de onderhoudspartners uit of integratie van deze module in hun werkprocessen, tot verbetering kan leiden. Positief effect op indirecte kosten kunnen dan meegenomen worden in toekomstige prijsonderhandelingen.

Onze contractpartijen hebben zo'n 84% van het mutatiewerk uitgevoerd. Aan asbestonderzoek en sanering is 14% van de uitgaven besteed. De gemiddelde mutatiekosten bedragen € 266 per VHE.

Woningverbetering

We hebben 59 woningverbeteringsaanvragen ontvangen. Hiervan zijn er 9 afgewezen. Bijna altijd was dit om reden van streefhuuroverschrijding. De overige aanvragen betroffen geen woningverbeteringen, maar mochten bewoners zelf uitvoeren volgens ons ZAV-beleid. Ook dit jaar zijn wij ondanks streefhuuroverschrijding wel akkoord gegaan met aanvragen voor energiebesparende maatregelen. De soorten aanvragen zijn herkenbaar uit voorgaande jaren. Het gaat hierbij voornamelijk om aanvragen voor een (groter) dakraam/dakkapel, isolerende beglazing en cv-installaties.

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Onze klanten hebben vaker het idee gehad om op eigen initiatief wijzigingen in de woning aan te brengen. Er is aanzienlijk meer (zo'n 30%) geïnformeerd naar de spelregels die wij in dat geval hanteren. De digitale beslisboom, die wij dit jaar in gebruik hebben genomen en die de spelregels voor de meest gangbare aanvragen direct aan de klant vermeldt, is ca. 130 keer benaderd. Het betreft hier vooral het plaatsen van laminaat.

Er zijn aanvragen waarvoor wij (nog) geen standaardafhandeling hebben uitgewerkt. Deze aanvragen zijn afzonderlijk beoordeeld en slechts in een enkel geval hebben wij geen medewerking kunnen verlenen. Meestal om bouwkundige reden. Van de 334 aanvragen zijn er dan ook maar 10 afgewezen.

Stijgend in populariteit is het plaatsen van airco-installaties, maar ook bij het plaatsen van zonneschermen en een elektrische aansluiting voor het koken, zien we een toename van het aantal aanvragen. Komend jaar stellen wij ons als doel om opnieuw een aantal van deze aanvragen, te vertalen naar een standaardoverzicht met spelregels.

Calamiteiten

In vier verschillende complexen zijn wij dit jaar opgeschrikt door een brandmelding, die ook daadwerkelijk heeft geleid tot (aanzienlijke) schade. Veel belangrijker is het feit dat zover ons bekend, het menselijk leed beperkt is gebleven. De grootste schade die wij met verzekeraars hebben besproken, betreft een woning die onderdeel is van een VvE-complex. Met name mede-eigenaar Aafje heeft daarbij een belangrijke rol gespeeld, in de begeleiding in eerste fase. Die samenwerking stellen wij bijzonder op prijs. Voor een brandschade die ontstaan is vanuit een lekkage naar de meterkast in een bedrijfspand, hebben wij samenwerking gezocht met de intermediair die het tijdelijk verhuren van de locatie voor ons regelt. Herstel heeft langer geduurd als aanvankelijk gepland, vanwege inzet van netwerkbeheerders. Een andere calamiteit betreft een aanrijding van een gebouw in Ridderkerk Centrum. Herstelkosten bleken vooral te bestaan uit het repareren van het gevelmetselwerk.

Hoofdstuk 5



Hoofdstuk 5: in een woonomgeving waar je samen jezelf kunt zijn

Een fijne en leefbare buurt is niet vanzelfsprekend in een samenleving die verandert en verhardt. Daarbij komt ook dat steeds meer mensen ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te wonen. En juist die veilige en prettige leefomgeving is zo belangrijk voor onze huurders om zich thuis te voelen. Daarom streven we naar een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. We zoeken daarin actief de samenwerking met partners en met huurders om de buurt prettig en leefbaar te houden.

Overleg met Progressie en de bewonerscommissies

Overleg met Progressie

Helaas konden we ook in 2021 niet altijd fysiek overleggen met de Bewonersraad Progressie. In 2021 hebben we 2 keer fysiek en 2 keer per Teams formeel met de Bewonersraad Progressie overlegd. Door het hele jaar hebben we over verschillende onderwerpen, zoals streefhuren, onderhoudscontracten en het oppluspakket contact en overleg gehad met Progressie. In 2021 adviseerde Progressie ons onder andere over het huurbeleid 2021, het streefhuurbeleid, de begroting en het tuinenbeleid. Maar ook de prestatieafspraken, de nieuwe huurvoorwaarden, het sociaal plan verduurzaming waren onderwerp van gesprek. Op al deze onderwerpen is de inbreng van Progressie weer erg waardevol geweest en daar zijn we ook erg blij mee. De discussies over deze onderwerpen zijn bijzonder nuttig en vergroten ons inzicht in onze klant en houden ons daarmee ook scherp. Bijzondere dank daarom ook aan alle leden van Progressie die hier in 2021 weer veel tijd en energie in hebben gestoken.

Progressie speelt ook een waardevolle rol bij de herstructureringsprojecten. In de verschillende klankbordgroepen, waaronder die van de Stadhouderslaan, ondersteunen zij de huurders gedurende het gehele traject. Ook bewaakten zij de afspraken die we hebben gemaakt in het basis sociaal plan.

Overleg met de bewonerscommissies

Ook het overleg met de bewonerscommissies dat we normaal gesproken hebben is dit jaar anders verlopen. In een aantal gevallen is nog fysiek overlegd maar grotendeels zijn deze overleggen niet doorgegaan. Wel hebben de consultants wijken contact gehouden met de voorzitters van de commissies.

In 2021 waren er 12 bewonerscommissies en 5 activiteitencommissies. We zijn erg blij met de inzet van bewoners- en activiteitencommissieleden maar uiteraard ook met de inzet van andere vrijwilligers.

Leefbaarheid

De samenstelling van de Ridderkerkse samenleving is aan verandering onderhevig. In iets mindere mate geldt dit ook voor Albrandswaard. Extramuralisering van de zorg, langer zelfstandig wonen en instroom vanuit Rotterdam, bepalen nog steeds voor een belangrijk deel onze opgave.

Hoewel de samenleving niet geheel maakbaar is, proberen we met een gerichte aanpak de negatieve effecten zoveel mogelijk te dempen. Dat doen we samen met onze huurders, partners en collega's van de afdeling Wijk- en woonbeheer. Deze aanpak bestaat uit een aantal onderdelen die hieronder staan benoemd.

Participatie

Een groot deel van het jaar hadden we wederom te maken met een lockdown wegens Corona. Dat betekent dat we minder konden organiseren dan in een regulier jaar. Echter, in de periodes tussen de lockdowns hebben we kans gezien om samen met bewoners op te trekken om hun buurt een beetje mooier te maken. Er was met name aandacht voor onderhoud van groen en tuinen. Ook kregen binnenhofjes een opfrisbeurt met hulp van omwonenden. Een overzicht van participatieactiviteiten:

- In het centrum praten we met bewoners over de inrichting van hun binnentuin.
- In Bolnes en Drievliet waren uitgebreidere acties samen met bewoners en partners zoals Facet en de gemeente: sociaal tuinieren.

- In Slikkerveer overleggen we met bewoners van het project Stadhouderslaan over de inrichting van de voortuinen.
- Op drie plaatsen zijn activiteiten georganiseerd in het kader van de landelijke burendag: in Rhoon, Bolnes en in Oost. Het initiatief kwam uit bewoners zelf.
- In Barendrecht zijn we een pilot gestart met partners om vrijwilligers in te zetten om statushouders te begeleiden bij hun worteling in de samenleving.
- Ook in Barendrecht participeren we in de woonoverlast-advieslijn, waarbij bewoners kunnen bellen om tips te krijgen hoe om te gaan met woonoverlast. Deze laagdrempelige manier kan helpen in het voorkomen van escalatie in overlastzaken.
- In Rijsoord wordt samen met de bewonerscommissie een blokhut vervangen die gebruikt wordt als opslagruimte en zitje. Wij betalen het materiaal, de bewoners plaatsen de blokhut zelf.
- In Barendrecht en West hebben bewoners budget gekregen om zelf de entree van hun complex te versieren voor de feestdagen. In overleg met de brandweer is vorig jaar veel versiering niet geplaatst wegens mogelijk brandgevaar.
- Huurders uit het complex aan de Beukenwede gaan zelf het onkruid bijhouden rondom hun complex; om dit mogelijk te maken is een onkruidverbrander ter beschikking gesteld.
- In Poortugaal in een verlichtingsactie voor een achterpad gestart na eerdere inbraak.
- In 2 complexen in Rotterdam, Nesselint en Waterkant, worden camera's geplaatst wegens fietsendiefstal en wildplassen.
- In het Centrum is in de zomer een buurt-BBQ georganiseerd; de wijk kent relatief veel nieuwe bewoners die op deze wijze met elkaar kennis konden maken. Voor de kinderen werd eind 2021 een Sinterklaasfeest georganiseerd.

De samenwerking met onze partners in de wijk: gemeente, Facet en politie, bleef ook in Coronatijd goed, hoewel vaak op afstand. We merken dat er wel sprake leek te zijn van een Corona-effect: bepaalde groepen bereikten we minder goed. Daarnaast vermoeden we dat bepaalde problematiek achter de voordeur blijft en zich mogelijk nog op een later moment gaat openbaren. Doordat veel bewoners aan huis waren gebonden, was er dit jaar duidelijk meer aandacht voor burenruzies en geluidsoverlast.

Overlast

Het aantal sociale meldingen is gedaald in 2021. We registreerden 100 meldingen (2020: 163 meldingen). De daling heeft administratieve redenen, er is geen sprake van daling van de overlast. Het grootste deel van de meldingen, 20%, wordt veroorzaakt door geluidsoverlast. Daarnaast zien we een stijging van agressie en psychische problematiek. Dit komt overeen met de meldingen vanuit buurtbemiddeling, waar men dezelfde tendens ziet.

Met de gemeente Ridderkerk en Vluchtelingenwerk maakten we afspraken waarbij we periodiek overleggen of de inbedding van statushouders volgens plan verloopt. Aanleiding hiervoor waren een aantal casussen waarbij er sprake was van frictie tussen verschillende burens.

Het aantal gevallen waarbij sprake is van ernstige overlast neemt toe. Dit zijn overlastzaken waarin wij dossier opbouwen voor een gang naar de kantonrechter. Ook politie en gemeente merken een toename. Dat is reden geweest om samen te werken aan een uitvoeringsprogramma ernstige overlast, waarbij de mogelijkheid tot bestuurlijke maatregelen door de burgemeester een plaats krijgt in ons overlastproces. We hopen dit in 2022 operationeel te hebben.

In 2021 zijn er 4 huurders ontruimd op basis van een overlastdossier. Voor het eerst ontruimen we nu meer op overlast dan op huurachterstand. Daarnaast zijn er 3 hennepkwekerijen opgerold. Ook zien we meer zaken waarbij er sprake is van woonfraude (10 zaken). Het gaat hierbij om onrechtmatige bewoning of onderverhuur. In alle gevallen is het gelukt om de betreffende huurders zelf de huur op te laten zeggen. Daardoor was het niet nodig om naar de kantonrechter te stappen. Wanneer de situatie daarom vraagt leveren we maatwerk: zo

verplaatsten we in Albrandswaard in een stevige overlastklacht 1 van de huurders naar een andere verdieping, waardoor direct de overlast eindigde.

Sociale Projectbegeleiding

Sloop/nieuwbouwprojecten

In 2021 hebben we de uitlopers van 2020 afgerond. Dit waren de projecten Blaak en Stadhouderslaan blok 1 en 4 in Ridderkerk. Alle huurders zijn naar tevredenheid verhuisd naar hun nieuwe woning. We hadden voor deze 2 projecten meer tijd nodig dan de standaard 18 maanden. Er was gewoonweg te weinig aanbod voor de herhuisvesters. Maar met 3 maanden extra tijd, konden we voor alle huurders een andere woning vinden. Helaas maakten we 1 gang naar de rechter. Uiteindelijk accepteerde de betreffende huurder toch de woning die we voor hem gereserveerd hadden.

De keuze was, voor huurders in deze projecten, groter dan in voorgaande jaren. Met de oplevering van Stadhouderslaan NOM (blok 2 en 3) konden wij hen ook een aanbod doen om te verhuizen naar verduurzaamde woningen. Geen nieuwbouw, maar qua kwaliteit komt het dicht in de buurt.

We onderscheiden binnen onze projecten terugkeerders en doorstromers. Terugkeerders zijn huurders die aangegeven hebben graag terug te keren in de nieuwbouw van hun eigen project. Doorstromers verhuizen ook naar nieuwbouw, maar dan niet van hun eigen project. In de sociaal plannen per project bespreken we met een klankbordgroep wie voor welke woning als eerste (en tweede en derde) in aanmerking komt. Zo hebben we een eerlijk proces uitgedacht.

Verduurzamingsprojecten

We werkten ook hard aan de projecten Stadhouderslaan NOM en Tarwestraat in Ridderkerk. Dit waren intensieve projecten, qua begeleiding maar vooral qua impact op de bewoners. Ondanks een goede voorbereiding, hebben we veel maatwerk toegepast. Dit werd door de huurders gewaardeerd.

In 2021 zijn we ook gestart met de voorbereidingen van verschillende projecten:

Rembrandtweg fase 2 in Ridderkerk: een sloop/nieuwbouwtraject van 94 woningen. Voor onze huurders hielden we op 30 juni en 1 juli een informatieavond. Na een succesvol traject met de klankbordgroep konden de huurders uit de Hobbemastraat per 1 januari urgent worden.

Bloemenbuurt in Ridderkerk: om een ontwikkelbesluit te kunnen nemen in januari 2022 zijn we in 2021 druk bezig geweest met de uitwerking van een plan van aanpak in samenwerking met de aannemer. De huurders informeren we hier in 2022 over.

Hollandsestraat in Ridderkerk: Voor dit project werkten we aan 2 deelprojecten sloop/nieuwbouw en verduurzaming. We zochten naar manieren hoe we deze 2 projecten aan elkaar kunnen koppelen. Op deze manier kunnen we bijvoorbeeld leeggekomen woningen in de sloop gebruiken als wisselwoning van de verduurzaming. Zo leggen we minder druk op de bestaande woningmarkt.

In 2021 werkten we het proces sloop-nieuwbouw vanuit sociaal oogpunt uit. Ook onderwierpen we de 70%-procedure in verduurzamingsprojecten aan een leantraject. De uitkomsten hiervan beschrijven we in de Sociale Leidraad, wat weer onderdeel is van de Leidraad projectontwikkeling. Ter ondersteuning van beide processen werkten we ook aan de standaardisering van de communicatie in vastgoedprojecten. In 2022 hebben we daar draaiboeken voor klaarliggen.

Ontwikkeling Sociale Projectbegeleiding

Sinds 1 april 2021 bestaat de afdeling Sociale Projectbegeleiding. We werkten hard aan de inrichting van deze afdeling. We vragen aandacht voor het perspectief van onze klanten en blijven ook collega's duidelijk maken wat de gevolgen zijn voor onze klanten bij de uitvoering van projecten. De projectenportefeuille heeft inmiddels een zodanige omvang dat we onze formatie moeten uitbreiden. Hier hopen we in 2022 invulling aan te geven.

VvE-portefeuille

We zijn eigenaar in 29 verenigingen van eigenaars (VvE's). Winter VvE-beheer beheert het grootste deel van onze VvE-portefeuille. Andere verenigingen worden beheerd door Vestia Vastgoed, 24/7 VvE-beheer, Femur VvE-beheer, VvE Diensten Nederland en Pitlo VvE-beheer. In Rhoon beheert Woningbouwvereniging Poortugaal VvE Essendaal voor ons. Het beheer van VvE 't Ronde Sant wordt gevoerd door Aafje. Het beheer van de VvE waar ons kantoorgebouw in Ridderkerk onderdeel van is, doen wij zelf. Boven ons kantoorgebouw zijn namelijk twaalf appartementen gesitueerd.

Bijzondere ontwikkelingen binnen onze VvE-portefeuille

Impact coronacrisis vergaderseizoen

Door de coronacrisis hielden veel VvE's een digitale vergadering. Waar in 2020 impactvolle besluiten niet werden genomen vanwege de digitale vergadering, is dit in 2021 veranderd. Hoewel leden in veel gevallen nog steeds de voorkeur geven aan een fysieke vergadering om over belangrijke zaken te stemmen, zijn er in 2021 wel besluiten genomen over grote investeringen.

VvE's Barendrecht

Door de overname van het vastgoed van Vestia eind 2020 zijn er vijf VvE's toegevoegd aan onze VvE-portefeuille. De beheerder van deze VvE's is Vestia Vastgoed.

Domoticasysteem VvE Riedertoren en VvE Boksdoostraat (Ridderkerk)

Het domoticasysteem in de woningen van VvE's Riedertoren en Boksdoostraat is sterk verouderd. In 2020 is de houdbaarheid van het systeem onderzocht. Uit dit onderzoek is gebleken dat afkoppeling van het systeem en vervanging door individuele systemen voor de deurbediening en bediening van de zonwering de meest voor de hand liggende oplossing is. In 2021 heeft de VvE hiertoe besloten. De persoonsalarmering is eveneens aangesloten op het domoticasysteem. Aan de huurders is geadviseerd een individueel abonnement bij een zorgverlener naar keuze af te sluiten. Door bezettingsproblemen aan de kant van de Riederborgh heeft het omzetten van de bestaande aansluitingen langer geduurd dan gepland. De uitvoering van het ontkoppelen van het domoticasysteem zal daarom plaatsvinden in 2022.

Installatie videofoon en toepassen tagsysteem in VvE Lente (Ridderkerk)

In VvE Lente is het besluit genomen om gebruik te gaan maken van een toegangssysteem door middel van een tag. De werkzaamheden hiervoor hebben plaatsgevonden in 2021. Daarnaast was de intercominstallatie aan vervanging en toe. Zowel de eigenaren als onze huurders hebben een videofoon gekregen.

Deurautomaten parkeergarage VvE Vondelparck (Ridderkerk)

In de parkeergarage die deel uitmaakt van VvE Vondelparck zijn in 2021 deurautomaten geïnstalleerd. Dit was een wens van een aantal bewoners. Nu de deuren elektrisch bedienbaar zijn kunnen zij makkelijker de garage in en uit (met een fiets of scootmobiel).



Hoofdstuk 6

Hoofdstuk 6: omdat we dat beetje extra ervaren en doen

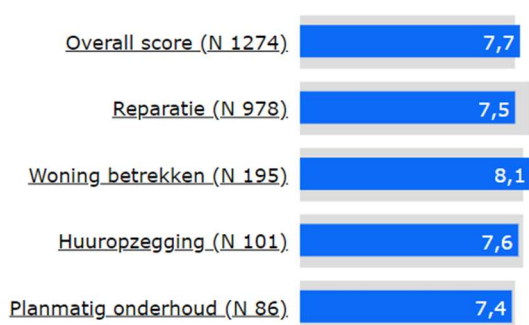
De klant is de maat voor de invulling van ons werk. Daarom investeren we in een goede dienstverlening, maar ook meer dan dat: een dienstverlening die uitstijgt boven de verwachting. We noemen dat WoW-momenten.

DE KLANT EN WIJ

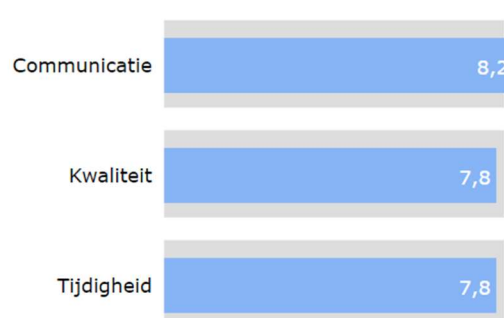
Tevreden klanten

We zijn continu bezig zijn met het verbeteren van onze dienstverlening. Het meten van de tevredenheid van onze klanten is daarbij een essentieel hulpmiddel. In 2021 stapten we voor die metingen over naar Inceptivize. Met deze partner kunnen we snel en flexibel meten en krijgen we een steeds beter beeld van de aandachtspunten en verbetermogelijkheden.

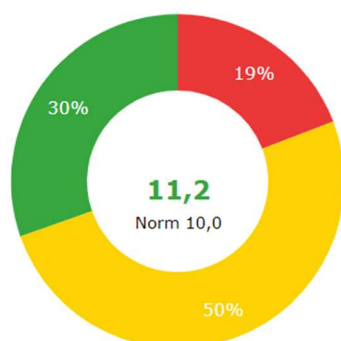
Klantprocessen



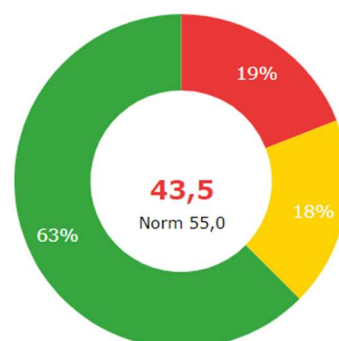
Dienstverlening



Net Promotor Score



Customer Effort Score



Van die verbeteringen (en van het sneller meten) zagen we meteen resultaat. Op het onderdeel reparatie zette de stijgende lijn van de afgelopen paar jaar zich stevig door. Daaraan droeg bijvoorbeeld bij dat telefonische reparatieverzoeken nu aangenomen worden door specialisten. Zij kunnen precies achterhalen wat het probleem is en zo de aannemers met de juiste materialen en gereedschappen op pad sturen. Ook aan het eind van een reparatietraject ging het beter. Vaker dan ooit was de reparatie in één keer ('first time fix') volledig naar tevredenheid uitgevoerd. En, nog niet eerder kregen onze medewerkers en die van de aannemers zo'n hoge waardering. Veel huurders deelden tieners uit.

Ons cijfer op planmatig onderhoud bleef wat achter bij onze verwachtingen. We hoorden vooral terug dat de huurders tijdens werkzaamheden het contact met ons missen. We werken aan verbetering.

De vertrekkende huurders waren tevreden. Juist deze groep gaf wel aan het beperkte persoonlijke contact, een gevolg van coronamaatregelen, gemist te hebben. Wij hebben dat contact ook gemist en hopen dat er in 2022 weer meer mogelijk is.

Benchmark Aedes

Jaarlijks maakt Aedes de balans op van het presteren van de corporaties. Dat gebeurt op verschillende onderdelen, waaronder ook het huurdersoordeel. Met de waardering voor het afhandelen van reparatieverzoeken en de dienstverlening aan nieuwe en vertrekkende huurders wordt een cijfer en, vooral, een letter bepaald. Na vier jaar op dit onderdeel een C-corporatie, ofwel een van de slechtst scorende 33%, te zijn geweest, kregen we in 2021 weer een B. We waren en zijn dat eigenlijk aan onze stand verplicht, maar zijn toch trots op dit resultaat!

Kennis en -contentbeheer

E-mailmodule

We zijn gestart met een nieuwe module van ons klantvolgsysteem. De e-mailmodule zorgt ervoor dat alle e-mails van onze huurders overzichtelijk in het klantvolgsysteem komen. Hierdoor hebben we een compleet beeld van de klantcontacten die via verschillende kanalen kunnen lopen.

De e-mails worden gearchiveerd op de tijdlijn van de klant in ons klantvolgsysteem. Klant & Service heeft hierdoor de mogelijkheid om sneller te reageren op e-mails en vindt alle ontvangen/verzonden mails sneller terug. Door het gebruik van de e-mailmodule zorgen we voor een verbetering van onze bereikbaarheid. Uitgaande e-mails worden verzonden vanuit één e-mailadres. E-mailverkeer verloopt niet via persoonlijke mailadressen van onze collega's om zo een goed overzicht te bewaren. Wij kunnen kiezen om standaardantwoorden te gebruiken bij het beantwoorden van e-mails. Dit hebben we ingericht om op een eenduidige manier naar klanten te reageren.

Iris 4.7

De overgang naar Iris 4.7 is iets waar we met trots op terugkijken. We hebben hard gewerkt aan het realiseren van deze nieuwe versie van ons klantvolgsysteem. Deze versie biedt veel extra opties om onze huurder nog beter te kunnen bedienen. Zoals een aanpassing in de lijst met openstaande zaken. Iedereen kan nu zijn eigen openstaande zaken overzichtelijk ordenen. Dit komt ten goede aan de afhandeling van zaken.

De nieuwe versie van ons klantvolgsysteem wordt door de hele organisatie gebruikt. Wij hebben deze nieuwe functionaliteiten van het systeem met iedereen gedeeld. Dit hebben we gedaan door handleidingen en instructiefilmpjes te maken. De organisatie is tijdig geïnformeerd wat ervoor gezorgd heeft dat iedereen goed met het systeem kon werken en onze huurders daardoor nog beter geholpen worden.

Beslisbomen

In 2020 hebben we de beslisboom ZAV-aanvraag kunnen introduceren. Onze huurders krijgen hierdoor gelijk antwoord bij hun aanvraag 'zelf aangebrachte voorziening'. Bij toestemming krijgen ze meteen de voorwaarden te zien. Veel minder rompslomp dus. De aanvragen worden altijd geregistreerd op de tijdlijn van onze huurders. Doordat we dit proces verbeterd hebben, kunnen huurders sneller een verandering aan hun woning aanbrengen.

Er zijn in 2020 een aantal veranderingen doorgevoerd in de beslisbomen van reparatieverzoeken. Het afgelopen jaar deden we kennis op over het aanpassen van beslisbomen. We willen aanpassingen van beslisbomen zoveel mogelijk zelf doen. Zo zijn we flexibeler om in te spelen op wensen en signalen van huurders.

Kennisbank Iris

Een essentieel onderdeel van ons klantvolgsysteem is de kennisbank. Hier vinden we informatie die we met onze huurders kunnen delen. Er zijn in 2020 verbeteringen doorgevoerd aan de kennisbank. We werken nu, onder andere, meer met veelgestelde vragen en antwoorden. De informatie is hierdoor makkelijker te vinden. Informatiepagina's over nieuwbouwprojecten zijn overzichtelijker en we hebben een begrippenlijst gemaakt. De informatie in de kennisbank wordt continu bijgewerkt.

Inzicht (realtime) in prestaties K&S

We ontwikkelden twee 'Business Intelligencedashboards'. Dashboard 'first time fix' (FTF) en dashboard 'telefonie'. Het dashboard FTF geeft de ratio weer van het aantal klanten dat ons belt dat wij in één keer helpen. Het dashboard maakt inzichtelijk hoeveel en welke klanten ons meerdere keren bellen over hetzelfde onderwerp en wat dat onderwerp is. Wij trainen onze medewerkers op het zoveel mogelijk voorkomen van zogenoemde herhaalverkeertelefoontjes.

Het dashboard telefonie maakt telefoniedata inzichtelijk. Wij stemden ons rooster af op de telefoniedata. Om de wachttijden te beperken voor onze klanten is onze bezetting op de maandag en dinsdag het grootst. Wij weten op welke dagen huurders ons moeilijker kunnen bereiken. Wij zetten onze mensen zo effectief mogelijk in. In een editie in ons blad 'Kijk op Wonen' informeerden wij onze klanten over onze bereikbaarheid en op welke dagen wij goed en minder goed bereikbaar zijn.

De doelstelling om 70% van alle inkomende calls op te nemen in 30 seconden bleek niet haalbaar. Snelheid ging ten koste van klantgerichtheid. Door de Coronacrisis werkte de afdeling Klant & Service grotendeels vanuit huis. Dit droeg ook niet bij aan de snelheid in opnemen.

Gesprekscoaching medewerkers

De gesprekscoaching vond in 2021 weer regelmatig plaats. Iedere medewerker heeft meerdere keren coaching gehad. Dat het inmiddels wel goed zit met de basisgespreksvaardigheden van onze collega's blijkt duidelijk uit de waardering van de klanten op dit onderdeel. De medewerkers van Wooncompas worden als zeer vriendelijk en behulpzaam ervaren. Ook de kennis is erop vooruitgegaan door de splitsing van de telefooncentrale in de reparatielijn en de algemene lijn. Een vervolgstap is dan ook om vooral te gaan kijken hoe we in onze gesprekken met de klant voor 'dat beetje extra' kunnen zorgen en een WoW-gevoel bij de klant oproepen. De collega's van K&S hebben zelf een aantal ideeën aangedragen waarvan zij denken dat die bij kunnen dragen aan de gesprekscoaching om die vooruitgang te realiseren. Deze gaan we in 2022 implementeren.

De geplande uitbreiding van de gesprekscoaching naar afdelingen bleef helaas bij een pilot met de afdeling BOG. Deze is positief verlopen. Helaas hadden andere afdelingen geen tijd voor coaching op gesprekken met klanten. In 2022 bespreken we met het managementteam hoe we de coaching aan andere afdelingen aanbieden. Uiteindelijk is het in belang van de klant dat medewerkers zich blijven ontwikkelen op gespreksvoering met de klant.

WoW-teams

In 2021 hadden beide WoW-teams, WoW-effecten en WoW-klantgerichte organisatie, een mooi jaar. De 4 kwartaalacties van WoW-effecten bij onze huurders, werden allemaal enthousiast ontvangen. Waarbij de 4e, onze kerstactie, echt hartverwarmende reacties opriep. Hierbij zorgden we ook voor extra verbinding tussen huurders onderling. Ook heel leuk om te zien was, dat steeds meer collega's reageerden op de vraag om te helpen bij het persoonlijk bezorgen van alle attenties. Van diverse afdelingen werd hulp geboden. Heel mooi! Team Klantgerichte organisatie heeft in 2021 Expeditie Wooncompas in het leven geroepen. Iedere collega werd gevraagd en gestimuleerd om op expeditie bij een collega van een andere afdeling te gaan en zijn ervaringen hierover te delen. En hoewel dit mondjesmaat op gang kwam, kwam de vaart er aardig in naar mate er meer ervaringen gedeeld werden op intranet. Want de expedities werden enthousiast ontvangen en gewaardeerd. Toch zijn nog niet alle collega's op expeditie geweest en sommige willen juist nog vaker op andere plekken op expeditie. Voor 2022 blijven we hier dan ook actief mee aan de slag. Op deze manier krijgen we onderling meer verbinding, weten we elkaar makkelijker te vinden en zorgen we daarmee voor een optimalere samenwerking die ten goede komt aan onze klant. Ook raken op deze manier collega's uit de 2e lijn meer betrokken bij onze klant.

Van Summerschool tot Klantambassade

In 2021 hielden een aantal collega's ook de Summerschools. In navolging op de Paarse krokodilsessies die wij eerder hielden. Hiermee wilden wij de belangrijkste samenwerkingsafspraken voor onze klant (opnieuw) onder de aandacht brengen en bespreekbaar maken. Collega's droegen tijdens Summerschools ook zaken aan die het verder bespreken waard waren. En zaken die ook vragen om permanente aandacht. Daarom hebben we de Klantambassade opgericht. Dit is een afvaardiging van diverse collega's van verschillende afdelingen. We komen maandelijks bijeen om zaken te bespreken die onze samenwerking of ons dagelijks werk belemmeren of die om verbetering vragen. In 2022 gaan we hier nog meer vorm aan geven. Want een goede samenwerking is de basis voor een goede dienstverlening.

Podcast

In 2021 is met behulp van Carla Klein van Luisterpunt, een aantal huurders van ons geïnterviewd voor een podcast. Het thema was onze dienstverlening en hoe huurders deze waarderen en welke verwachtingen zij hiervan hebben. De podcast is beluisterd met een groepje collega's van diverse afdelingen. Zij waren ook betrokken bij het opstellen van de vragen. Daarnaast is de podcast beluisterd door DT/MT. Heel mooi was de input die de huurders via deze podcast gaven. Soms heel herkenbaar, soms pijnlijk, inspirerend maar sowieso leerzaam. We brachten (het verhaal van) de klant hierdoor dieper onze organisatie in. En de klant schetste duidelijk wat zij van onze organisatie en de diverse afdelingen vonden. Daarmee speelden ze een hele waardevolle rol in de optimalisering van onze dienstverlening aan hen.

Percentage Iris-zaken op tijd behandeld

Ook dit jaar werden de zaken in Iris gerapporteerd. Een percentage van 85% voor het op tijd behandelen van onze terugbelzaken was ook in 2021 het streven. We hadden echter een middelmatige start die vroeg om extra aandacht. Daarom hebben we, naast het organisatiebrede percentage dat in de maandrapportage vermeld wordt, de rapportage aangevuld met een overzicht per afdeling (met meer dan 20 zaken per maand). Sommige afdelingen deden het al heel goed en andere hadden net die extra stimulans nodig om het beter te doen. Aan het einde van het jaar hebben we als organisatie de 85% op tijd, ruimschoots gehaald. We kwamen in december uit op 93%! Op afdelingsniveau scoorden enkele afdelingen zelfs 100%. Dit vraagt om een vervolg in 2022. Hierbij kunnen we ook gaan nadenken over ons streefdoel; wellicht kunnen we deze omhoog bijstellen. Een mooi punt om met de Klantambassade te bespreken.

Klantpanels

We organiseerden twee klantpanels. Eén digitaal en één fysiek. Bij beide klantpanels bespraken we de klantreis op reparatieverzoek. Klanten namen ons mee in hun reis vanaf de constatering van het gebrek tot het bezoek van de monteur. De klant deelde zijn ervaring met ons en wat onze acties deden met de beleving van de klant. Dit leverde nuttige inzichten, zoals dat onze klanten vaak niet goed weten waar ze aan toe zijn. Met de inzichten zijn we direct aan de slag gegaan. Verwachtingen managen maakt onderdeel uit van onze reflectie op afgehandelde zaken, ingekomen klachten, gesprekscoaching enz.

We hebben in ons klantvolgsysteem een functionaliteit ingevoerd dat ons in staat stelt om ingewikkelde reparatieverzoeken te monitoren. Deze is nog in een experimentele fase, maar we willen dit in 2022 verder uitbreiden.

Digitale dienstverlening

De ontwikkeling van een social mediatool door de leverancier is vertraagd. Deze tool is onderdeel van het klantvolgsysteem Iris. Klantcontact via social media wordt hierdoor in het klantvolgsysteem vastgelegd. Wij kunnen onze dienstverlening aan de klant hierdoor meer optimaliseren. Wij besloten te wachten op de ontwikkeling van deze tool en niet afzonderlijk WhatsApp te implementeren.

In ons blad 'Kijk op Wonen' besteedden wij aandacht aan ons huurdersportaal. Elke 25^e aanmelder won een prijs. De acties leidden tot bijna 400 nieuwe aanmeldingen op ons huurdersportaal. De klant kan huurzaken makkelijk en snel regelen via ons huurdersportaal.

Klachtdienstverlening

Wij doen ons uiterste best om al onze huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn, maar toch kan het voorkomen dat een huurder niet tevreden is over onze dienstverlening. Daarover gaat Wooncompas graag met de huurder in gesprek. Het afgelopen jaar hebben wij van onze bewoners weer mogen leren. Een klacht bevat veel informatie over hoe het beter kan. Tijdens de evaluaties melden de bewoners graag wat zij verbeterd zouden willen zien. Mochten wij ondanks alles er samen met de bewoner niet uitkomen dan is er nog de klachtencommissie die ons daarbij kan adviseren. Gelukkig weten wij vaak al zelf het probleem op te lossen.

Door de komst van onze adviseur klachtdienstverlening zijn de klachten vanaf maart structureel opgevolgd. Het interne klachtenproces is aangepast. Hierdoor komt de klacht sneller op de juiste plek waardoor er vaker binnen 3 werkdagen gereageerd kan worden. Dankzij het nieuwe proces en de monitoring door de adviseur klachtdienstverlening kan er sneller op verbeterpunten worden in gespeeld. Hierbij wordt er direct geschakeld met de afdelingen of medewerkers. Dit zorgt voor een verbetering in onze klanttevredenheid.

	2020*	2021
Ontvangen klachten	494	496
Gemiddeld per maand	46	44
Herinneringen	57	60
Doorlooptijd gemiddeld	15	11
Doorverwezen naar klachtencommissie	-	3

**In 2020 registreerden we veel klachten niet. Het aantal klachten is in werkelijkheid meer.*

Het optimaliseren van het proces leidde ertoe dat wij minder klachten ontvingen. De doorlooptijd is gemiddeld korter. Vanuit het klachtdienstverleningsproces zijn er in totaal 3 klachten doorverwezen naar de klachtencommissie. Bij de klachtencommissie zelf zijn er 30 meldingen binnen gekomen. Hiervan heeft er maar 1 daadwerkelijk een zitting aangevraagd. Het is een flinke prestatie waar we trots op mogen zijn om zoveel klachten zelf op te lossen zonder tussenkomst van anderen.

Het grootste deel van de klachten gaat over de communicatie van zowel ons als van de aannemers. Dit is ons grootste verbeterpunt voor het aankomende jaar. We zullen daarnaast ook samen en met onze aannemers moeten kijken naar het verbeteren hiervan. Wanneer we dat oplossen kunnen wij gemakkelijk het doel van minimaal 90% positief beoordeelde afhandelingen van onze klachten behalen. Er zal gekeken worden naar een mogelijkheid om dit ook cijfermatig te meten.

Klachtencommissie

Wooncompas heeft een klachtencommissie ingesteld met onafhankelijke leden. De commissie adviseert aan de directeur-bestuurder over de klachtafhandeling.

De klachtencommissie bestond in 2021 uit:

- Mevrouw mr. C.J. Vendel-Mulder (voorzitter),
- De heer G. Rijsdijk (lid op voordracht van Wooncompas, voorheen Woonvisie)
- Mevrouw R. Eggens (lid op voordracht van Progressie),
- De heer J. van Hulsteijn (lid op voordracht van Wooncompas, voorheen Woonvisie)
- De heer E. Bunt (lid op voordracht van Progressie)
- Mevrouw Y. van Brakel (ambtelijk secretaris).

In 2021 is er 1 klacht voorgelegd aan de klachtencommissie. De overige klachten zijn intern afgehandeld.

De klachtencommissie heeft in december 2021 aan de bestuurder een advies gegeven over de voorgelegde klacht. Dit advies is door de bestuurder overgenomen.

INTERNE ORGANISATIE

ORGANISATIE FIT FOR THE JOB

De vraag die in 2021 voor lag is hoe we de organisatie dusdanig kunnen inrichten dat onze medewerkers ook echt de ruimte hebben en ervaren om dat beetje extra te kunnen bieden om het verschil te kunnen maken? Dit vraagt om een slimme kijk op de organisatie en soms ook om wat lef. In 2021 hebben we de eerste verkenning gedaan op het thema zelforganisatie. Wooncompas streeft daarbij naar een compacte organisatie, efficiënt en modern ingericht, die in staat is om op een ondernemende manier de doelstellingen uit haar ondernemingsplan te realiseren. We willen aansluiting houden bij wat onze klanten van ons verlangen qua dienstverlening en producten en gedreven door onze kernwaarden onszelf uitdagen.

We gaan in 2022 verder onderzoeken of en hoe dit de organisatie kan helpen om een stap verder te komen maar ook die extra (s)mile te maken. Je hebt dat als je kunt zeggen: dit is mijn werk en daar sta ik voor in. We tonen dan zichtbaar en voelbaar leiderschap. Leiderschap is niet alleen de taak van een managementteam. Persoonlijk leiderschap is de drive hebben om te groeien en verbeteren. Vanuit die drive zien we kansen, voelen we de durf om risico's te nemen en ervaren we het vertrouwen om ruimte te pakken. We zijn nieuwsgierig naar ontwikkelingen en we ervaren een gezonde ambitie om het morgen weer een beetje beter te doen. Persoonlijk leiderschap gaat niet alleen over onze persoonlijke werkzaamheden, maar ook juist over de verbinding met elkaar. Om zelfsturend, en tegelijkertijd samen, tot het beste resultaat te komen.

De afgelopen jaren hebben we hard gewerkt aan het op orde krijgen van onze processen en ondersteunende systemen. Daar zijn we een heel eind mee op streek. 2021 stond dan echt in het teken van het bewust aandacht besteden aan de mensen bij Wooncompas. Omdat aandacht voor je persoonlijke kant de kans geeft om net dat beetje extra toe te voegen. Hiervoor is voortbouwend op de inzichten van de vitaliteits-APK een programmaliijn 'Jij maakt het verschil' opgestart.

'Jij maakt het verschil': welke stappen hebben we in 2021 gezet.

In 'Jij maakt het verschil' schetsen we een weg naar persoonlijke groei en passie. Wooncompas als 'Great Place to Work' wil staan als een huis met onze nieuwe kernwaarden -mensgericht, ondernemend en verbindend- als ons innerlijk kompas en de kern van onze cultuur.

Great place to work

Iedereen draagt vanuit eigen kracht bij. Daarom vinden we het belangrijk om mensen zelf te vragen hoe zij het werken bij Wooncompas ervaren. Vooral in Coronatijd willen we goed de vinger aan de pols houden. We hebben in 2021 twee keer een Wooncompas Corona-check-in gedaan. Komend jaar wordt dit opgevolgd door een breder Medewerker tevredenheidsonderzoek (MTO). Door collega's werden groepsgevoel en het informele contact het meest gemist. De verminderde reistijd bleek een positief effect. Naast het feit dat we goed inzicht kregen, hebben we ook opgehaald wat onze medewerkers bezighoudt en heeft het bijvoorbeeld ook geleid tot een visie op het hybride werken. Eind 2021 is dit beleid, inclusief een voor iedere medewerker op maat gemaakte thuiswerkomgeving, uitgerold.

Strategisch Personeels Planning (SPP) is geïmplementeerd in 2021. SSP biedt verscheidene handvaten die we inzetten om de juiste persoon op het juiste moment beschikbaar te hebben en op de juiste plek in de organisatie. Het gaat hierbij om het continu voorbereiden, vormgeven en implementeren van beleid rondom de instroom, doorstroom en uitstroom. Betrouwbaar beoordelen maakt deel uit van ons SPP-beleid. Een tweetal kalibratiesessies zijn gehouden in 2021.

Kernwaarden

In 2021 hebben we in verschillende sessies met medewerkers inhoud en kleur gegeven aan onze nieuwe kernwaarden 'mensgericht, verbindend en ondernemend'. Er was in die sessies veel aandacht voor het waarom en de gekozen kernwaarden. In 2022 geven we hier een vervolg aan om de kernwaarden echt te gaan doorleven. Wat betekenen de kernwaarden voor ieder van ons en hoe krijgen ze vorm in onze houding en gedrag. De op te stellen klant- en dienstverleningsvisie zal ook gekoppeld worden aan de kernwaarden.

We hebben drie speerpunten in ons huis benoemd waar we de komende jaren aan gaan werken, te weten: persoonlijk leiderschap & ontwikkeling, verbinding & samenwerking en Wooncompasfit.

Persoonlijk leiderschap

De eerste lijnen voor de leiderschapsexpeditie voor het DT/MT zijn geschetst en krijgt in 2022 een vervolg. Dit geldt ook voor het thema zelforganisatie. We hebben verschillende gesprekken met deskundigen op dit gebied gevoerd en onderzoeken in 2022 of en hoe zelforganisatie een bijdrage kan leveren aan het bieden van ruimte aan mensen om zo hun talenten in te zetten en te ontwikkelen zodat we met elkaar onze ambities kunnen waarmaken. Het waarmaken van onze missie vraagt namelijk naast idealisme ook om lef. Lef om te durven en om eigenaarschap en verantwoordelijkheid te nemen. Hiervoor is ruimte nodig bij onze medewerkers.

Verbinding en samenwerking

Elkaar moeiteloos vinden, dat stond centraal in 2021. Op een dynamische manier zijn de teams aan de slag gegaan met het leggen en scoren van verbindingen tussen teams en collega's. Verder heeft ieder team zich voorgesteld (per video, quiz of andere manier) en hebben vele collega's mooie expedities gemaakt bij andere collega's in het bedrijf. Velen kwamen hierbij tot verrassende inzichten.

Wooncompasfit

We hebben ook dit jaar vanuit Vitamine W weer een aantal activiteiten en verbindingsmomenten aan onze medewerkers aangeboden. Datingcafe's, nieuwsbrieven met verschillende vitaliteitstips, de Ommetje-App, een fotochallenge etc. In 2022 gaan we dit vanuit de invalshoek van de vitaliteitschijf van 5 verder vormgeven in een uitvoeringsprogramma.

We hebben de top van ons eerste basiskamp van 'Jij maakt het verschil' niet gehaald maar we zijn zeker op de goede weg naar boven en hebben de basis gelegd voor de beklimming naar het tweede basiskamp in 2022.

Human Resources

De onderstaande gegevens zijn van peildatum 31 december 2021.

	2020	2021
aantal fte (werkelijk in dienst)	89,8	95,4
formatie (personeelsbegroting)	97,4	97,5
aantal medewerkers	100	106
aantal vacatures in fte	8,9	2
% vrouwen	54%	58%
% mannen	46%	42%
gemiddelde leeftijd	47,1 jaar	46,5 jaar
gemiddelde duur dienstverband	9,4 jaar	8,4 jaar
aantal fulltimers	56	59
aantal parttimers	44	47

Formatie

De formatie ultimo 2021 is gelijk aan die van ultimo 2020, dit houdt voor nu in dat de organisatie adequaat is ingericht in relatie tot haar volkshuisvestelijke opgave.

In 2021 hebben we ingezet op het meer vast invullen van functies en dat is prima gelukt.

Van de totale formatie van 97,45 fte stond aan het einde van het jaar 2 fte vacant. In totaal vertrokken 17 medewerkers door pensionering, op eigen verzoek of van rechtswege. 20 nieuwe medewerkers versterkten de organisatie.

Naast de 106 medewerkers die bij Wooncompas in dienst waren, had Wooncompas op 31 december nog 11,9 fte inhuurkrachten ingezet op diverse afdelingen. Deze inhuur was voor tijdelijke vervanging wegens ziekte/verlof, of als externe consultant/adviseur voor diverse projecten.

Ziekteverzuim

	2020	2021
Totale ziekteverzuim	6,01%	7,2%
Kort verzuim (<1 maand)	0,97%	1,51%
Lang verzuim (>1 maand)	5,04%	5,69%
Aantal ziekmeldingen	72	108

Helaas is het ziekteverzuim ruim een procentpunt gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. Waar we in 2020 minder ziekmeldingen zagen, mede door het vele thuiswerken en de strenge lockdowns, ging het aantal verzuimmeldingen in 2021 weer omhoog met als resultante een hoger verzuimpercentage. Daarbij is de stijging in het kort verzuim hoofdzakelijk te wijten aan Corona en hebben we de verwachting dat dit cijfer op termijn weer onder de norm van 1% zakt. Bij het lang verzuim hebben wij helaas te maken met een aantal medewerkers met langdurige klachten vanuit 2020 en ook helaas een paar medewerkers die in 2021 voor het eerst in langdurig verzuim geraakten. Aangezien het langdurig verzuim al een aantal jaren een zorgpunt is, gaan we hier gefundeerd onderzoek naar doen.

Informatisering en automatisering vanuit een vernieuwde visie: 'IT Works'

Onder de titel 'IT works!' hebben we afgelopen jaar het strategisch IT-beleidsplan (2021-2024) opgesteld. Dit beleidsplan zal de komende jaren onze leidraad zijn voor onze inzet op informatisering & automatisering.

DE SAMENLEVING DIGITALISEERT IN EEN HOOG TEMPO

Steeds meer activiteiten hebben een digitale component en die ontwikkeling heeft direct effect op Wooncompas en haar klanten. We zitten midden in een transitie naar een meer klantgerichte organisatie. Het nieuwe ondernemingsplan is vanuit de klantervaring beschreven. In het IT-Beleidsplan willen we hier direct op aansluiten. Ook in ons IT-Beleidsplan is de klant de maat voor alle dingen en willen we de kansen die IT biedt optimaal benutten om onze dienstverlening naar onze klanten te verbeteren. Dit vraagt betrokkenheid van allen en een effectieve onderlinge samenwerking. Onze filosofie blijft gericht op het continu verbeteren van processen en middelen.

ONZE AMBITIE VEREIST EEN PROFESSIONELE DIGITALE ONDERSTEUNING

Een goede inzet van IT geeft een krachtige ondersteuning aan het realiseren van de ambities van het ondernemingsplan. Wooncompas heeft de afgelopen jaren een grote inhaalslag gemaakt. 'Modern' is daarom bewust niet meer specifiek benoemd als kernwaarde. Een zelfkritische blik zegt ons dat we er nog niet zijn. De basis moet op orde zijn (en blijven) om de gewenste dienstverlening te leveren. Naast een inspirerende en haalbare IT-visie vragen het tempo en de omvang van de digitalisering van onze samenleving om een volwassen en professionele organisatie, waarin de 'business' en 'IT' hand in hand optrekken om samen de IT-vraag en dat wat IT kan bieden, goed op elkaar af te stemmen.

HET IT-HUIS VAN WOONCOMPAS

Alle acht bouwblokken van dit IT-beleidsplan zijn gericht op het creëren van waarde voor de klant. Wooncompas onderkent daarin het grote belang van privacy en informatiebeveiliging. Het gebruik van informatie is gebonden aan nationale en internationale privacy en regelgeving. De privacygevoelige en/of bedrijfsinformatie moet worden beschermd tegen verlies of ongeoorloofde toegang. Wij kunnen onze doelstellingen richting de klant slechts realiseren indien wij zelf onze IT-basis op orde hebben. Dit vraagt een stevig fundament. Het fundament van het IT-huis van Wooncompas wordt gevormd door een solide architectuur en een flexibel applicatielandschap.



BORGING IT-STABILITEIT

In de transitie van de technische infrastructuur van de Wooncompas kernapplicaties naar de nieuwe IT-dienstverlener hebben zich in 2021 verstoringen van de primaire bedrijfsprocessen voorgedaan. Na de omzetting van de IT half 2021 bleek de ICT niet zo stabiel als we hadden gehoopt en de oorzaken waren ook steeds weer anders dan we dachten. Het raakte helaas ook onze processen en dat was vervelend, vooral voor onze klanten. Er is gezamenlijk een herstelplan gemaakt en door de medewerkers hard gewerkt aan een oplossing.

In september is onderzocht hoe de stabiliteit van IT voor de korte en middellange termijn geborgd kan worden. De nadruk lag daarbij op direct uitvoerbare maatregelen met een blijvende impact. Het onderzoek heeft geleid tot het oppakken van vier verbeteringen:

1. Zeker stellen van de applicatie-ondersteuning van de primaire business processen
2. Versterken van eigenaarschap bij business, IT en leveranciers
3. Herstellen van vertrouwen bij gebruikers
4. De basis voor de IT-operatie versterken en overzicht brengen

Uit 2021 lagen de acties gekoppeld aan deze verbeteringen goed op schema en is de verwachting dat wij na het 1^e tertiaal deze verbeteringen hebben afgerond, dan wel geïntegreerd in onze 'going-concern' IT-activiteiten. Het was een zeer leerzame periode en gelukkig kunnen we nu stellen dat alles weer naar tevredenheid werkt.

HET BENUTTEN VAN DE KANSEN DIE IT BIEDT

Technologische ontwikkelingen zijn ook aanjager voor de verdere verbetering van onze dienstverlening. Enerzijds door het bieden van extra mogelijkheden voor klanten, waardoor Wooncompas 24/7 bereikbaar is via verschillende kanalen. Anderzijds door zorg te dragen voor een goede kwalitatieve en efficiënte informatievoorziening in onze werkprocessen. Gedegen analyses stellen ons in staat om ons beleid aan te scherpen en onze IT executie kracht te vergroten. Hierbij zoeken we bewust de bundeling van innovatiekracht in de samenwerking met onze digitale netwerkallianties. Goede IT valt of staat bij zicht op de werkzaamheden en de datastromen

Jaarverslag van de ondernemingsraad

In 2021 heeft de OR ingezet op het professionaliseren en zichtbaarder worden in de organisatie. Zo hebben wij een eigen agenda opgesteld waar bijvoorbeeld onderwerpen als duurzame inzetbaarheid en werkplezier deel van uitmaken. Dit laatste onderwerp hebben wij ons actief voor ingezet in 2021. Zo hebben wij onder andere een sessie werkplezier georganiseerd waarbij duidelijk werd welke aspecten bijdragen aan het werkplezier. Een groot onderdeel hiervan is het samenwerken/samenzijn. Wederom was dit in 2021 niet optimaal mogelijk door de maatregelen als gevolg van het coronavirus. Wat deze periode ons wel heeft gebracht, is een nieuwe manier van werken (hybride werken) waarbij de OR positief heeft ingestemd om dit ook na deze periode voort te zetten. Als gevolg van het hybride werken hebben medewerkers in 2021 de mogelijkheid gekregen om ook thuis een Arbo-veilige werkplek te creëren.

Daarnaast was 2021 een jaar van interne veranderingen. Zo is het team Organisatiesupport in het leven geroepen maar heeft ook de afdeling Vastgoed een grote verandering doorgemaakt, waar ook de nodige verschuivingen in de rest van de organisatie mee samenhangen. Ook hierin heeft de OR kritisch meegekeken en uiteindelijk positief geadviseerd.

In 2021 bestond de OR uit: Arnold Bouman, Laura van Dam (secretaris), Igor Marinkovic (voorzitter), Fleur van Slobbe en Rob van Slobbe.



Hoofdstuk 7

Bestuursverslag



BESTUURSVERSLAG

Hoofdstuk 7: hoofdlijnen governancestructuur

Het begrip governance gaat hoofdzakelijk over de wijze waarop een organisatie wordt bestuurd en de manier waarop toezicht hierop wordt gehouden. Daarnaast gaat governance over de manier waarop het bestuur en de RvC verantwoording afleggen over hun activiteiten en resultaten.

Juridische structuur

Wooncompas is een stichting met een raad van commissarissen en een eenhoofdig bestuur. Het bestuur van Wooncompas wordt gevormd door de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder vormt samen met de directeur Vastgoed, de directeur Wonen en de directeur Financiën & Bedrijfsvoering het directieteam.

Verbindingen

Wooncompas is 100% aandeelhouder van Woonvisie Ridderkerk Vastgoed BV (verbonden onderneming). Tot op dit moment vinden er geen activiteiten plaats in deze besloten vennootschap. Vanwege de inactiviteit en beperkte middelen in deze BV, is deze niet geconsolideerd in de jaarrekening

Rapportage bestuur aan raad van commissarissen

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn vastgelegd in de statuten van Wooncompas. Het bestuur is verantwoordelijk voor het formuleren en realiseren van de doelstellingen, de strategie, de financiering en het beleid. Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de raad van commissarissen en verschaft de raad van commissarissen de informatie die de raad nodig heeft voor de uitoefening van haar taak. Het bestuur is ook verantwoordelijk voor de naleving van de statuten, wet- en regelgeving en de risicobeheersing verbonden aan de activiteiten van de corporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan de raad van commissarissen en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de raad en de door de raad ingestelde auditcommissie (zie ook het jaarverslag van de raad van commissarissen).

Bestuursbesluiten

In 2021 nam het bestuur verschillende besluiten. Een aantal bestuursbesluiten is indien wenselijk en/of conform de wet en statuten vooraf ter goedkeuring aan de raad van commissarissen voorgelegd. Het gaat dan bijvoorbeeld om start- en investeringsbesluiten, het jaarverslag en de jaarrekening, het treasury jaarplan, de begroting en de meerjarenraming. Zie voor de lijst met besluiten het jaarverslag van de raad van commissarissen.

Opzet en werking interne beheersingssystemen

Met onze planning en controlcyclus willen we op adequate wijze sturing geven aan de organisatie en verantwoording afleggen over onze activiteiten. Een dergelijke systematiek moet ertoe bijdragen dat adequate sturing en verantwoording van de bedrijfsactiviteiten mogelijk is, dat de bestuurlijke en managementinformatie volledig en betrouwbaar is en dat wat wij doen en beslissen in overeenstemming is met de geldende wet- en regelgeving. In ons ondernemingsplan 2021 – 2024 hebben we beschreven wat we willen bereiken. Dit geheel werken we uit in meerjarenprognoses, jaarplannen en jaarbegrotingen. Verantwoording vindt onder andere plaats door jaarverslaggeving, tertiaalrapportages en maandrapportages, waarmee het management en het interne en externe toezicht tijdig worden geïnformeerd.

Wooncompas werkt continu aan de verbetering van een gestructureerde vorm van de planning en controlcyclus van de organisatie. Komende periode staat de verdere verbetering van het integrale risicomanagement en het afleggen van verantwoording tezamen met het verder vormgeven van continu verbeteren middels periodiek op te stellen In Control Statements op de

agenda. Werkzaamheden op het gebied van de administratieve organisatie en interne controle vinden structureel plaats en worden besproken met het bestuur en de auditcommissie.

Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)/ Aw

Sinds 1 juli 2015 valt zowel het financiële toezicht als het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De Aw gebruikt voor de beoordeling de Verantwoordingsinformatie (dVi) en de Prognose informatie (dPi), het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), de jaarrekening, de stukken van de accountant en andere beschikbare informatie, zoals de bevindingen uit de governance-inspectie. Het toezicht door de Aw richt zich op de volgende zes toezichtvelden:

- governance;
- risicorealisatiebeleid;
- rechtmatigheid;
- integriteit;
- omvalrisico;
- efficiency en doelmatigheid.

De Aw beoordeelt of Wooncompas voldoet en naar verwachting in de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw geeft hieraan een nadere duiding door toetsingskaders, signaleringsnormen, kengetallen, ratio's en normen te formuleren ten aanzien van elk van de zes toezichtvelden.

Op 2 november 2021 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een governance inspectie uitgevoerd bij Wooncompas in Ridderkerk. In dit onderzoek werd gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen: interne management/verantwoordingsrapportages, verslagen van de RvC-vergaderingen, het actuele toezichtkader van de RvC, zelfevaluatie van de RvC, concept managementletter van de accountant en het accountantsverslag over de jaarrekening 2020. Deze inspectie heeft als doel te toetsen of de corporatie voldoet aan de criteria die de Aw stelt aan een goede governance.

Aanleiding voor de inspectie was enerzijds de cyclus van de Aw, waarbij eens in de vier jaar een verdiepend onderzoek uit volgt. Anderzijds hebben er bij Wooncompas in de afgelopen periode na de fusies wisselingen plaatsgevonden in de RvC en was er aandacht voor de impact van de opvolgende veranderingen in de organisatie en specifiek het personeel.

Onderdeel van de governance inspectie zijn gesprekken met de heer Van den Bosch (bestuurder), de heer Wouters (controller) en de RvC. Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken tijdens de governance inspectie concludeert de Aw een risico midden ten aanzien van de governance en zijn er toezichtafspraken gemaakt.

Benchmark Aedes

Aedes zet jaarlijks de prestaties van de corporaties naast elkaar in een benchmark. Op verschillende onderdelen worden die prestatie voorzien van een oordeel in de vorm van een A-, B- of C-score. Welke prestatie tot welke score leidt, wordt jaarlijks vastgesteld. De benchmark wordt samengesteld op basis van cijfers van september tot en met augustus. Onze resultaten:

- Het is ons gelukt om onze 'C' binnen het thema 'huurdersoordeel' om te zetten naar een 'B'. We zitten daarmee ook regionaal in onze vergelijkingsgroep en komen weer een stapje dichterbij het door ons gewenste doel. Helaas zijn onze huurders nog niet tevreden genoeg over de dienstverlening rond reparaties en dat onderdeel geven we komend jaar extra aandacht.
- Onze score op het onderdeel 'bedrijfslasten' blijft net als in 2019 en 2020 op een 'C' steken. Onze bedrijfslasten liggen 186 euro boven het gemiddelde van sector. Er is niet één

duidelijke oorzaak te benoemen. Onder andere grote opgaven in de projecten en inhuur in de organisatie speelden een rol.

- Op het thema 'onderhoud & verbetering' kwamen we uit in de A-klasse en is een duidelijke verbetering ten opzichte van een 'B' in 2020.
- Voor het in 2018 geïntroduceerde thema 'duurzaamheid' bleven we tot de koplopers behoren.

Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de raad van commissarissen na advies van de directeur-bestuurder en auditcommissie. Voor het verslagjaar 2021 is Deloitte opnieuw als accountant gekozen, de vierjaarlijkse evaluatie naar het functioneren van de accountant is uitgevoerd in juli 2021.

Integriteit

Wooncompas beschikt over een integriteitscode en een meldregeling (klokkenluiderregeling) die op de website geplaatst zijn. Jaarlijks wordt aandacht besteed aan integriteit. Dit jaar is er een bureauonderzoek uitgevoerd voor een evaluatie van het integriteitsbeleid. Eind 2021 is er een soft control scan uitgevoerd en de resultaten daarvan worden meegenomen in de definitieve evaluatie die in 2022 zal gaan plaatsvinden.

Vertrouwenspersoon

Wooncompas heeft een vertrouwenspersoon.

Ondernemingsplan

In 2021 is gewerkt aan het vaststellen en uitrollen van ons nieuwe ondernemingsplan. In verschillende fases hebben medewerkers een bijdrage geleverd aan de totstandkoming van verschillende uitwerkingsplannen. Aan het eind van het jaar zijn door iedere afdeling volgens de A3 methode jaarplannen gemaakt.

Toekomstparagraaf

Wooncompas heeft de komende jaren een grote opgave en ambitie op het gebied van (her)ontwikkeling en renovatie. In 2022 zullen een aantal sloop/nieuwbouw projecten worden opgestart. De financiering hiervoor zal voor een deel uit de operationele kasstroom komen en deels worden gefinancierd met leningen. De activiteiten op treasurygebied, waaronder de nieuw aan te trekken leningen, zijn uitgewerkt in het separate Treasury Jaarplan 2022.

Daarnaast zien we nog de volgende ontwikkelingen:

1. Investeren:
We zien de komende jaren een stapsgewijze groei van ons investerend volume. Naast groei in de zuidrand, voorzien we ook groei in Rotterdam.
2. Financiering: Wooncompas heeft een meer dan gezonde positie en een laag risicoprofiel bij het WSW.
3. Organisatie:
Wooncompas werkt met diverse programma's aan een sterkere, weerbaardere en effectievere organisatie. Daarnaast kijken we goed naar onze rol en zien we die in de toekomst meer als regisseur. Wooncompas heeft daarnaast op dit moment een adequate formatie passend bij de volkshuisvestelijke opgaven.
4. Omstandigheden: Er is een grote druk op de woningmarkt en dus ook druk op de bouwproductie en we voorzien ook een verhoging van de bouwkosten. Daarom is er een samenwerking opgestart in de vorm van de Rotterdamse Bouwversnellers.

We verwachten dat de oorlog in Oekraïne een tijdelijke situatie is en voor Wooncompas een tijdelijke impact heeft op gebied van het verzorgen van noodopvang. En mogelijk zal het in zeer beperkte mate invloed hebben op de toekomstige inkomsten en uitgaven.

Coronacrisis

Aan het begin van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het Coronavirus (Covid-19) en dit was helaas ook in 2021 nog actueel. Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen werden gemonitord en opgevolgd. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. COVID-19 zal naar verwachting geen significante impact hebben op onze toekomstige financiële prestaties gezien de aard van de activiteiten van Wooncompas en de maatregelen die werden genomen om de impact van COVID-19 op onze activiteiten te beperken.

Hoorofdstuk 8



Hoofdstuk 8: verslag van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen van Wooncompas houdt toezicht op het functioneren van het bestuur van Wooncompas en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. De raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van het bestuur en stelt zowel beoordeling als arbeidsvoorwaarden vast. De raad handelt op basis van de bevoegdheden zoals in de statuten omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement van de raad van commissarissen.

De raad van commissarissen van Wooncompas verantwoordt zich in dit verslag over zijn taken en verantwoordelijkheden in 2021. Er wordt verslag gedaan vanuit de verschillende rollen van de raad: de toezichthoudende rol, de werkgeversrol en de klankbordrol.

Over bestuur en toezicht

De raad van commissarissen en het bestuur onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties 2021 door aan alle bepalingen te voldoen. Tegelijkertijd is governance voor Wooncompas zoveel meer dan documenten (rule-based), echte werking gaat volgens RvC en bestuur uit van principle-based. De raad onderscheidt vier rollen voor zichzelf: toezichthouder, klankbord, werkgever en de netwerkkrol. In 2021 vormde corona een belemmerende rol voor de netwerkfunctie.

In mei 2021 is het in 2020 opgestelde een toezicht- en toetsingskader met daarin een geïntegreerde visie op bestuur en toezicht geactualiseerd. En is de evaluatie van de fusie en het HR-beleidsplan besproken.

Commissies

Binnen de raad van commissarissen zijn drie commissies actief: een Auditcommissie, een Remuneratiecommissie en de commissie Volkshuisvesting & Innovatie. Deze commissies kennen een eigen reglement waarin rollen en verantwoordelijkheden zijn omschreven. Deze reglementen zijn te vinden op de website.

Besluiten

De raad heeft in 2021 de volgende besluiten genomen:

- vaststelling honorering RvC en bestuurder 2021;
- wijzigingen samenstelling commissies;
- vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2020 en verlenen van decharge aan bestuurder;
- goedkeuring visie opdrachtgeverschap en aanbesteding;
- herbenoeming RvC-lid Claudine van Benthum voor 4 jaar;
- Claudine van Benthum wordt voorzitter remuneratiecommissie;
- vaststelling governance jaaragenda;
- goedkeuring realisatiebesluit Blaak
- goedkeuring realisatiebesluit Stadhouderslaan;
- goedkeuring ondernemingsplan 2021-2024;
- goedkeuring gewijzigde bijlagen bij investeringsstatuut;
- start commissie Volkshuisvesting & Innovatie;
- vaststelling reglement commissie Volkshuisvesting & Innovatie;
- goedkeuring kadernota begroting 2022;
- mandaat bestuurder herijken volmacht WSW;
- goedkeuring opdracht bureau voor werving & selectie twee commissarissen;
- vaststellen proces selectie accountant;
- goedkeuring verlenging overeenkomst met accountant voor 2021 en 2022;
- vaststelling herbenoemingsprocedure Alfred van den Bosch;
- vaststelling profielschets bestuurder;
- goedkeuring overschrijding Tarwestraat met 7%;
- goedkeuring begroting 2022 en meerjarenraming 2022-2026;
- voornemen tot herbenoeming Alfred van den Bosch.

VERSLAG VANUIT DE TOEZICHTHOUDENDE ROL

Toezicht op strategie

De raad van commissarissen houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de organisatie en de mate waarin deze strategie gerealiseerd wordt. Het afgelopen jaar sprak de raad met de bestuurder onder andere over de volgende onderwerpen.

Kadernota

Belangrijke strategische onderlegger van de begroting is de kadernota. In de kadernota worden in aanvulling op het ondernemingsplan beleidskeuzes gemaakt voor het volgende jaar. Deze kadernota is zowel met de auditcommissie als met de voltallige raad uitgebreid besproken.

Stand van zaken control

De raad voerde zijn jaarlijkse gesprek met de controller zonder aanwezigheid van de bestuurder in november. De controller gaf een terugblik op het jaar en lichtte toe waar zijn focus op heeft gelegen. Er werd gesproken over de samenwerking met de externe accountant en over de uitkomsten van de soft control scan. Ook kwam de samenwerking met de bestuurder en het DT aan de orde die naar tevredenheid van de controller verloopt. Daarnaast neemt de controller met regelmaat deel aan de RvC vergaderingen.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Naast toezicht op de strategie van de organisatie, houdt de raad ook toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van Wooncompas. Zo ging het in 2021 bijvoorbeeld over de navolgende onderwerpen.

Prestatieafspraken: jaarlijkse voornemens

De raad sprak met de bestuurder over de voornemens van Wooncompas voor de gemeenten Albrandswaard, Ridderkerk, Barendrecht en Rotterdam.

Projecten en vastgoedontwikkeling

Wooncompas heeft de komende jaren een grote opgave en ambitie op gebied van (her)ontwikkeling en renovatie. Hierover wordt regelmatig met de raad gesproken. Tijdens deze besprekingen wordt onder andere gesproken over de volkshuisvestelijke belangen, de duurzaamheidsaspecten en de hoogte van de investeringen. In 2021 keurde de raad verschillende besluiten goed.

Belanghouders

De huurderscommissarissen en de voorzitter van de RvC van Wooncompas hebben onder andere verschillende vergaderingen van huurdersorganisatie Progressie bijgewoond. De raad laat zich door de bestuurder informeren over de manier waarop Wooncompas omgaat met haar belanghouders. De RvC zoekt ook zelf regelmatig de verbinding met belanghouders om haar toezichthoudende rol goed te kunnen vervullen. Zo staat dit ook beschreven in het huidige belanghoudersbeleid die in 2022 zal worden herijkt. Ook tijdens de RvC vergaderingen zijn naast directieleden ook met regelmaat managers en/of medewerkers aanwezig voor het toelichten van diverse onderwerpen.

Ondernemingsraad

De raad ziet de ondernemingsraad als een belangrijke interne belanghouder van Wooncompas. De commissaris die op voordracht van de ondernemingsraad zitting heeft in de raad was twee keer aanwezig bij OR-vergaderingen met de bestuurder. Ook sprak ze regelmatig op informele wijze met de OR en belt ook met de voorzitter net voor iedere RvC vergadering. De voorzitter van de raad van commissarissen was één keer aanwezig bij een overleg tussen bestuurder en OR.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Auditcommissie

De Auditcommissie adviseert de raad van commissarissen bij het toezicht op het gebied van diverse specifiek benoemde terreinen. Belangrijk zijn de interne risicobeheersing- en controlesystemen, de financiële informatievoorziening en de financiering van de organisatie. De Auditcommissie heeft ook een belangrijke adviserende rol bij benoeming en aansturing van de externe accountant en het werkprogramma van de interne controlefunctie.

In 2021 kwam de Auditcommissie van Wooncompas (digitaal/fysiek) vijf keer bij elkaar. Tijdens deze overleggen besprak de Auditcommissie onder andere de volgende onderwerpen met de bestuurder en adviseerde de raad over:

- realisatie-, ontwikkel- en evaluatiebesluiten projecten;
- jaarverslag en jaarrekening 2020;
- kadernota begroting 2022;
- tertiaalrapportages;
- benoeming en jaarlijkse opdracht accountant;
- frauderisico;
- risicomangement;
- begroting 2022 en meerjarenperspectief 2022-2026;
- jaarplan 2021;
- investeringsstatuut 2021;
- managementletter 2021;
- auditplan accountant 2021.

Bestuursverslag, jaarrekening, volkshuisvestelijk verslag, accountantsverslag

De Auditcommissie besprak op 11 april 2022 het bestuursverslag, het jaarverslag, de jaarrekening en het accountantsverslag met de accountant en met de bestuurder. Het bestuursverslag en de jaarrekening zijn daarna in de vergadering van de raad van commissarissen op 25 april 2022 vastgesteld.

Managementletter

De managementletter 2021 is met de Auditcommissie en met de raad besproken. De accountant constateert dat er in 2021 goede acties zijn ondernomen en dat veel zaken zijn geland en geborgd.

Accountant

Voor het verslagjaar 2021 en 2022 is opnieuw gekozen voor Deloitte als accountant. In 2022 wordt een selectieproces gestart voor een nieuwe accountant. De Auditcommissie heeft hierover samen met de bestuurder een advies uitgebracht. Ook sprak de Auditcommissie met de accountant over de wisseling van de partner binnen Deloitte.

Samenstelling

De samenstelling van de Auditcommissie is in 2021 ongewijzigd. Cor van Oorschot is voorzitter van deze commissie en Claudine van Benthum is lid.

Toezicht op risicobeheersing

Jaarlijks heeft de controller overleg met het DT om opnieuw de risico's te beoordelen. Hierbij wordt gekeken of de risico's nog actueel zijn, of er nieuwe risico's zijn en of er andere beheersmaatregelen nodig zijn. Daarna neemt de bestuurder de RvC mee in deze update van de (strategische) risicoanalyse voor Wooncompas. En dat vindt haar weerslag in de risicoparagraaf in het jaarverslag. Deze paragraaf is besproken in de raad op 29 maart 2021 en op 21 februari 2022. Ook hebben een aantal medewerkers de training 'kennismaken met de WWFT (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme)' gevolgd.

Commissie Volkshuisvesting & Innovatie

De commissie Volkshuisvesting & Innovatie is opgericht om binnen de Raad ook voldoende aandacht te geven aan de volkshuisvestelijke vraagstukken in combinatie met de netwerkrol. De netwerkrol betreft de relaties van de raad met de omgeving. De commissarissen vormen een belangrijke verbinding tussen de corporatie en de (snel veranderende) samenleving. Hierbij gaat het om het tijdig signaleren door de raad van ontwikkelingen in de (lokale/regionale) omgeving, de volkshuisvestingssector, politiek e.d. En ook om de relatie met stakeholders en de maatschappelijke aanspreekbaarheid van de commissarissen.

De commissie is opgericht eind 2020. De eerste commissievergadering vond plaats in 2021 en er zijn totaal 4 vergaderingen gehouden. Imke Frijters is voorzitter van deze commissie en Piet van Poelgeest is lid.

VERSLAG VANUIT WERKGEVERSROL

Remuneratiecommissie

De samenstelling van de Remuneratiecommissie is gewijzigd in 2021. In het tweede kwartaal is Jan Freie gestopt als RvC lid bij Wooncompas en is Claudine van Benthum voorzitter geworden en Ronald de Koning lid van de commissie. De raad fungeert als werkgever voor de directeur-bestuurder. De Remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de raad en adviseert omtrent de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van bestuur en leden van de raad en bereidt de besluitvorming van de raad daarover voor.

De Remuneratiecommissie kwam in 2021 twee keer bij elkaar (waarvan een keer in de nieuwe samenstelling) en heeft onder andere het remuneratiegesprek over 2021 met de directeur-bestuurder gevoerd. Hierbij zijn ook prestatieafspraken gemaakt voor 2021. Vooraf heeft de commissie hiervoor input gevraagd bij alle commissarissen. Het functioneren van de bestuurder is als goed beoordeeld.

In 2021 is door de Remuneratiecommissie gestart met de voorbereidingen van de herbenoeming van bestuurder Alfred van den Bosch en de werving van twee nieuwe commissarissen.

Bestuurder

Alfred van den Bosch is vanaf 1 mei 2014 directeur-bestuurder van Wooncompas. Hij is per 1 mei 2018 herbenoemd. De directeur-bestuurder is de nevenfuncties in overleg met de voorzitter van de raad van commissarissen aangegaan.

Bestuurder	Alfred van den Bosch (1964)
Nevenfuncties 2021	Maaskoepel, Rotterdam, federatie woningcorporaties Rijnmond, voorzitter bestuur (namens alle regionale woningcorporaties)
	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, Rotterdam, lid Centrale Raad (namens Aedes)
	Amaris zorggroep, Laren, lid Raad van Toezicht
	Coloriet, Lelystad, lid Raad van Toezicht tot 31-12-2021

Beoordeling en beloning bestuurder

De raad van commissarissen stelde in 2014 bij de aanstelling van de bestuurder het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden vast. Deze passen binnen de sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties en WNT 2. De belangrijkste afspraken over de beloning zijn: een functiecontract (dus geen overeengekomen arbeidsduur), een contract voor onbepaalde tijd, inschaling vanaf 1 januari in klasse G, een vast salaris, het gebruik van een leaseauto en de beoordeling door de raad van commissarissen van de ontwikkeling van de bestuurder in zijn functie. De bezoldiging van de bestuurder is opgenomen in de 'toelichting WNT' in de jaarrekening. Als onderdeel van het jaarlijkse remuneratiegesprek is de beloning over 2021 vastgesteld door de raad.

Organisatiecultuur en integriteit

De raad ervaart de cultuur binnen de organisatie als goed, open en integer. Tijdens vergaderingen van de raad van commissarissen en auditcommissievergaderingen zijn regelmatig directeuren aanwezig en geven medewerkers presentaties over uiteenlopende onderwerpen. De commissaris die op voordracht van de ondernemingsraad zitting heeft in de raad, is met enige regelmaat aanwezig bij ondernemingsraadvergaderingen. Dit geldt ook voor de voorzitter. Daarnaast hebben leden van de raad van commissarissen voldoende contacten binnen de organisatie om een goed beeld te kunnen vormen van de cultuur.

In 2021 is in opdracht van de controller een soft control scan uitgevoerd. Deze scan is een onderzoek naar hoe gemotiveerd medewerkers bij Wooncompas zijn. Wat zijn hun normen en waarden? Zijn ze loyaal en integer? De scan bestond uit 37 stellingen over vijf onderwerpen: vertrouwen, ethisch handelen & integriteit, betrokkenheid, motivatie en zelfsturend handelen. De soft control scan is ingevuld door 68 medewerkers, dit staat gelijk aan een respons van 55 procent. Er kwam gemiddeld een 8 uit als cijfer en daarom is er nu geen aanleiding om vervolgacties in te zetten.

VERSLAG VANUIT KLANKBORDFUNCTIE

De raad van commissarissen heeft ook een klankbordfunctie voor de bestuurder. Deze rol vult de raad op verschillende wijzen in. Regelmatig vindt overleg plaats tussen de bestuurder en de voorzitter van de raad. Naast het bespreken en voorbereiden van de agenda van de raad van commissarissen, wordt over diverse (actuele) onderwerpen van gedachten gewisseld. Waar nodig of wenselijk worden thematisch onderwerpen in de RvC besproken zoals in 2021 over het nieuwe ondernemingsplan, portefeuillebeleid, de Rotterdamse opgave en ons streefhuurbeleid.

Andere wijze van klankborden vindt plaats in de verschillende commissies. Hierin worden bepaalde onderwerpen voorgelegd ter bespreking. De bestuurder brengt binnen de vergaderingen van de raad van commissarissen zelf ook regelmatig onderwerpen in ter bespreking.

Samenstelling

De raad is van oordeel dat de raad voldoende divers is samengesteld in deskundigheid en competenties. De samenstelling en deskundigheid van de raad sluiten aan bij de beschrijving van de profielschets van de raad. Door een evenwichtige samenstelling kan de raad onafhankelijk en kritisch toezichthouden. Op 31 december 2021 was de raad als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Deskundigheid	Beroep	Belangrijkste nevenfuncties
Mevr. ir. C.J.C. van Benthum (1979)	Lid Lid Auditcie. Voorzitter Remuneratiecie	Vastgoed Gebieds-ontwikkeling Portefeuille-management	Senior-adviseur en partner Realnomics B.V.	
Mevr. drs. I.M.S. Frijters (1970)	Lid Voorzitter commissie Volkshuisvesting & Innovatie Huurders-commissaris	Organisatiestrategie Financiën	Zelfstandig organisatie-adviseur en interimmanager	- Voorzitter Financiële Commissie Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties - Lid Raad van Toezicht Alrijne Zorggroep (per 16 december 2021) - Lid Raad van Toezicht, voorzitter Auditcommissie, De Viersprong (per 1 maart 2021) - Lid Raad van Toezicht, voorzitter Auditcommissie De Sleutels - Lid Raad van Toezicht, Voorzitter Auditcommissie, Het Raamwerk, - Lid Raad van Toezicht, voorzitter Onderwijscommissie, ROC Nova College (tot 1 februari 2021)
Dhr. drs. R.M. de Koning MMO MCM (1960)	Voorzitter Lid Remuneratiecie.	Governance Wonen, zorg en welzijn Regionale binding	Directeur-bestuurder Amfors Groep	- Lid Raad van toezicht, voorzitter Auditcommissie, ASVZ Sliedrecht - Voorzitter Raad van Toezicht, de Zellingen Capelle a/d IJssel
Dhr. C.P.M. van Oorschot RA (1960)	Lid Voorzitter Auditcie. Huurders-commissaris	Volkshuisvesting Financiën	Lid Kernteam Finance TU Delft	- Lid investeringscommissie Groen Ontwikkelfonds Brabant BV. - Lid Raad van Toezicht Dongemond College Raamsdonksveer - Lid Raad van Commissarissen, (voorzitter per 1 januari 2021) Woningstichting Clavis, Terneuzen - Lid Raad van Commissarissen Stichting Krachtbedrijf - Voorzitter bestuur Stichting RSG 't Rijks, Bergen op Zoom
Dhr. P. van Poelgeest (1949)	Lid Lid commissie Volkshuisvesting & Innovatie Huurders-commissaris	Volkshuisvesting Regionale binding	Directeur en adviseur	- Voorzitter Stichting Samen 010 Rotterdam - Voorzitter Stichting Diaconaal Missionaire Stuurgroep Rotterdam - Voorzitter Stichting Vrienden van de Hilleliet Rotterdam - Voorzitter plaatselijke afdeling SGP Albrandswaard - Adviseur College van Diakenen - Diaconie Protestantse Gemeente Rotterdam-Zuid - Adviseur International Seafarers' Center LCO Oostvoorne

Rooster van aftreden

Naam	Benoemd per	Herbenoembaar	Einddatum
Dhr. P. van Poelgeest	01-04-2014	nee	2022
Mevr. drs. I.M.S. Frijters	01-05-2016	nee	2024
Dhr. C.P.M. van Oorschoot RA	01-05-2016	nee	2024
Mevr. ir. C.J.C. van Benthum	15-05-2017	2021	2025
Dhr. drs. R.M. de Koning MMO MCM	01-05-2020	2024	2028

Functioneren en zelfevaluatie raad van commissarissen

De zelfevaluatie over 2021 werd op 22 maart 2022 uitgevoerd onder onafhankelijke, externe begeleiding. Er werd stilgestaan bij het functioneren van het team waarbij de leden het functioneren van deze RvC een positief kritisch beeld met elkaar deelden en spraken over 'kracht en tegenkracht'. Een van de aandachtspunten waarmee de RvC haar toekomstbestendigheid inhoudelijk borgt, is de ingestelde commissie Volkshuisvesting & Innovatie. Ook wil de RvC als de belemmerende omstandigheden rondom corona minder zijn geworden meer invulling gaan geven aan zijn netwerktaak.

Alle RvC leden hebben in december 2021 een managementdrives (MD) vragenlijst ingevuld. Nadat ook de twee nieuwe commissarissen het profiel hebben ingevuld zal onder begeleiding in 2022 worden stilgestaan bij de verschillende MD profielen en teamdynamiek. De voorzitter heeft daarnaast met ieder lid van de Raad teruggekeken naar vorig jaar en de rol- en taakopvatting besproken.

Integriteit en onafhankelijkheid

De raad van commissarissen is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2021 onafhankelijk uitoefende. Mogelijke tegenstrijdige belangen worden door de leden van de raad gemeld in de plenaire vergaderingen. De bestuurder meldt mogelijke tegenstrijdige belangen bij de voorzitter van de raad van commissarissen. In 2021 deden zich bij de besluitvorming door de raad van commissarissen geen onverenigbaarheden voor. Er zijn geen transacties geweest waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang.

Aanspreekbaarheid

De raad van commissarissen hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de contacten van de raad met de ondernemingsraad, huurdersvereniging Progressie en de regelmatige aanwezigheid van leden van de raad van commissarissen in het kantoor van Wooncompas. De regelmatige aanwezigheid van DT-leden bij vergaderingen van de raad met de bestuurder bevordert de aanspreekbaarheid van de raad ook. De herbenoemingsprocedure grijpt zij graag aan om het gesprek met belanghouders te voeren.

Meldingsplicht

De raad van commissarissen is zich bewust van de meldingsplicht die zij heeft conform de Woningwet. In 2021 was er voor de RvC geen aanleiding om een melding te doen bij de minister.

Informatievoorziening

Via tal van bronnen kreeg de raad in 2021 informatie die noodzakelijk is om zijn toezichthoudende rol in te vullen. Uiteraard volgen de leden van de raad de voorstellen en maatregelen van de landelijke, regionale en lokale overheid met betrekking tot het wonen en die mogelijke gevolgen hebben voor Wooncompas. Dit gebeurt onder andere door informatievoorziening vanuit de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW)

en branchevereniging Aedes. Daarnaast ontvangt de raad informatie van de bestuurder, zowel tijdens plenaire overleggen als tussentijds. Met de accountant bespreekt de raad de interim-controle, het jaarverslag en de jaarrekening. Daarnaast ontvangen leden van de raad informatie van de ondernemingsraad, de onafhankelijke controller, de huurdersvereniging en belanghouders. Ook bezoeken zij regelmatig seminars. De raad is van mening dat hij in 2021 goed is geïnformeerd en die informatie voldoende heeft kunnen bespreken om zijn toezichtrol adequaat in te kunnen vullen.

Lidmaatschappen

De RvC is lid van de VTW.

Permanente educatie

De Woningwet en de Governancecode schrijven voor dat commissarissen scholing moeten blijven volgen. De commissarissen van Wooncompas volgden in 2021 verschillende opleidingen, zodat zij voldoende kennis behouden om hun werk als lid van de raad goed te kunnen doen. Alle raadsleden voldoen aan het reglement permanente educatie van de VTW. De voorzitter van de raad ziet erop toe dat de bestuurder en de leden van de raad hun benodigde PE-punten halen en houdt dit bij. Voor leden van de raad is dat ieder jaar minimaal vijf punten (je mag compenseren met het jaar ervoor). Dit hebben alle commissarissen behaald. Voor de bestuurder is dit 111,5 punten in drie kalenderjaren (2019/2020/2021). Ook dit is ruim behaald.

PE-punten raad van commissarissen	2019	2020	2021
Mevr. ir. C.J.C. van Benthum	14	9	9
Mevr. drs. I.M.S. Frijters	27,5	13	44
Dhr. drs. R.M. de Koning MMO MCM	n.v.t	25,5	49
Dhr. C.P.M. van Oorschof RA	9	23	23
Dhr. P. van Poelgeest	6	8	4
PE-punten bestuurder	2019	2020	2021
Dhr. A. van den Bosch	42	43	73

Bezoldiging

De raad heeft de honorering van de raad van commissarissen per 1 januari 2021 vastgesteld conform het grensbedrag van de VTW. Dat houdt de volgende vergoedingen in per jaar exclusief 21% btw:

Voorzitter	Leden
€ 22.750,-	€ 15.200,-

De raad voldoet hiermee aan de WNT2 (Wet Normering Topinkomens 2) en het jaarlijkse advies van de VTW.

Vergaderingen

De raad van commissarissen stelt jaarlijks een jaaragenda op. De raad van Wooncompas vergaderde zeven keer regulier met de bestuurder. Voorafgaand aan elk overleg heeft de raad een vooroverleg waarbij de bestuurder niet aanwezig is.



Hoofdstuk 9

Hoofdstuk 9: Financiële continuïteit / goed rentmeesterschap

Financiële continuïteit is een voorwaarde om onze volkshuisvestelijke doelen ook in de toekomst te kunnen blijven realiseren. Financiële sturing waarbij kasstromen en de marktwaarde van ons vastgoed centraal staan, denken in maatschappelijke toegevoegde waarde en een oog voor risico's zijn ook in 2021 voor ons de basis geweest bij het realiseren van onze doelstellingen.

Wooncompas kent over 2021 een positieve kasstroom uit operationele activiteiten (onder aftrek van rentebetalingen) van 32,9 miljoen euro en kan daarmee ongeveer 3,2 keer (ICR) haar rentelast dragen. Gecombineerd met een schuld-waardeverhouding (LTV) op beleidswaarde van 26,3%, geeft dit een zeer gezonde basis waarmee eventuele non-betaling door klanten opgevangen kan worden.

Resultaten

De winst- en verliesrekening geeft de middelen weer die wij hebben ingezet om onze strategische doelstellingen, en specifiek de doelstellingen en de prestaties voor 2021, te realiseren.

Het totale jaarresultaat in 2021 na belastingen is 237,6 miljoen euro positief (2020: 110,2 miljoen euro positief). Dit positieve resultaat bestaat hoofdzakelijk uit de waardestijging van ons vastgoed. Deze waardestijging is afhankelijk van de marktontwikkeling waarin het bezit staat en daarmee is het resultaat volatiel. Het netto exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille bedraagt 40,2 miljoen euro in 2021 en is ten opzichte van 2020 (34,3 miljoen) gestegen. De ontvangen huuropbrengsten zijn met 4,8 miljoen euro toegenomen. De stijging is hoofdzakelijk het gevolg van de toevoeging overgenomen bezit van Vestia en Rndm Wonen per 31-12-2020. De lasten verhuur en beheeractiviteiten en de onderhoudskosten zijn ten opzichte van 2020 gedaald met 2,0 miljoen euro voornamelijk door minder uitgaven op planmatig onderhoud, doordat er een project gepland in 2021 is doorgeschoven naar 2022.

Fiscaliteit

Over 2021 haalden we een fiscaal resultaat ter grootte van 28,4 miljoen euro. We hebben geen fiscaal compensabele verliezen die we hierop in mindering kunnen brengen. Het belastbaar bedrag wordt hiermee eveneens 28,4 miljoen euro en de acute belastinglast 7,1 miljoen euro.

Kasstroomontwikkeling

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. Een gezonde operationele kasstroom, de kasstroom uit de dagelijkse bedrijfsactiviteiten, is van groot belang om aan de rente- en de aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen. De kasstroom uit operationele activiteiten was 22,1 miljoen euro. De kasstroom uit investeringsactiviteiten was -10,2 miljoen euro. De kasstroom uit financieringsactiviteiten was -10,9 miljoen euro. In totaal hebben we 1,0 miljoen euro aan onze positieve bankstand toegevoegd.

De hoogte van het borgingsplafond is (mede) afhankelijk van de financieringsbehoefte conform de dPi 2020. Wooncompas heeft een borgingsplafond van 326,5 miljoen euro voor 2022 ontvangen.

Waardeontwikkeling

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De marktwaarde van het bezit van Wooncompas is in 2021 met 265,9 miljoen euro (15,8%) gestegen naar 1.950 miljoen euro, verdeeld naar 1.620 miljoen euro aan DAEB en 330 miljoen euro aan niet-DAEB vastgoed.

De portefeuille volgt hiermee de landelijke trend van forse waardestijgingen van vastgoed. De autonome waardestijging van het vastgoed (standing portefeuille) kwam uit op 14,0%. Dit komt overeen met een waardestijging van 234,9 miljoen euro op het woningbezit, een waardestijging van 0,7 miljoen euro op het overige bezit (BOG en parkeren) en een overig effect als gevolg van veranderingen in de samenstelling van onze vastgoedportefeuille.

De belangrijkste factor voor de stijging is de leegwaardeontwikkeling. De stijging van de overdrachtsbelasting heeft een negatief effect op de waardeontwikkeling. De verlaging van verhuurdersheffing, aanpassingen van de mutatiekansberekening en van de eindwaardeberekening van het uitpondscenario (handboek wijzigingen) heeft een positief effect op de marktwaardeontwikkeling.

Acquisitie en dispositie

In 2021 zijn er 113 woningen opgeleverd, met in totaal een marktwaarde van 22,7 miljoen euro. 12 woningen zijn verkocht met een totale marktwaarde van 2,6 miljoen euro.

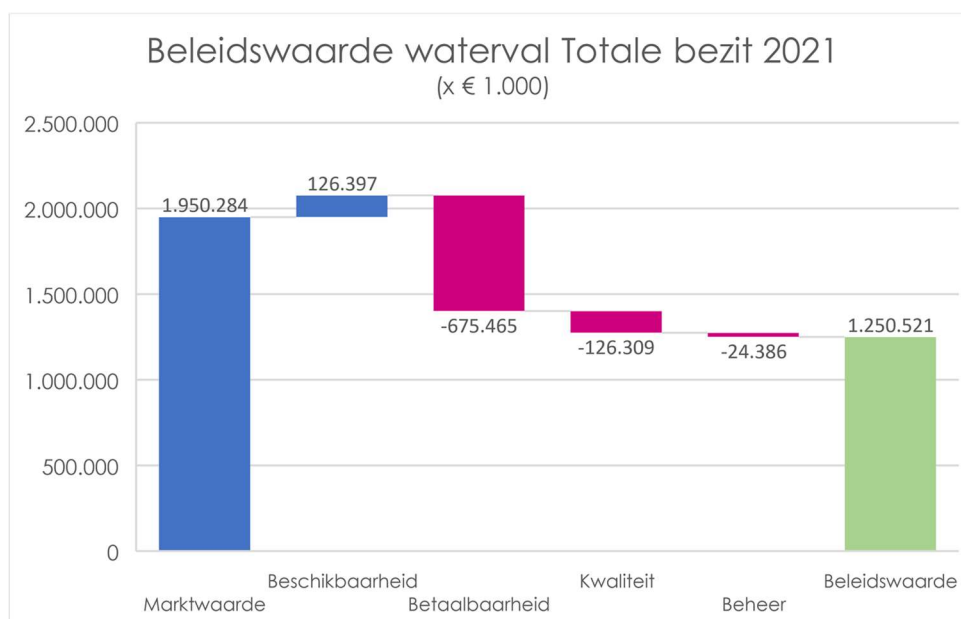
Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde gaat net als de marktwaarde uit van contant gemaakte kasstromen en laat over het verslagjaar 2021 een vergelijkbare positieve ontwikkeling zien als de marktwaarde. De beleidswaarde bedraagt in totaal 1.250 miljoen euro, ofwel 64,1% van de marktwaarde (2020: 1.040 miljoen, 61,7%).

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt voor een deel beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Verder zijn voor de berekening de definities toegepast uit het handboek modelmatig waarderen en de parameters vanuit de marktwaarde. De belangrijkste wijziging in de berekening is de stijgende overdrachtsbelasting van 3% naar 9%. In de full-versie is hier in de eindwaarde rekening mee gehouden. Voor het doorexploiteerscenario, die wordt gehanteerd in de beleidswaarde, wordt deze geëlimineerd. Dit heeft in vergelijking met voorgaand jaar een positief effect op de beleidswaarde.

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

In het algemeen worden verschillen in de mate van stijging tussen de marktwaarde en de beleidswaarde veroorzaakt door beleidsmatige afwegingen die wel van invloed zijn op de beleidswaarde maar niet op de marktwaarde. Figuur 1 biedt inzicht in de hoogte van de marktwaarde en de beleidswaarde en maakt inzichtelijk welke beleidsmatige afwegingen het verschil tussen beide bepalen.



Afbeelding 1

Het vergelijk van de waarden in afbeelding 1 toont onze maatschappelijke prestatie uitgedrukt in geld. De toekomstige kasstromen gebaseerd op de marktw waarde in verhuurde staat geeft voor de portefeuille van Wooncompas een waarde van 1.950 miljoen euro (2020: 1.684 miljoen euro). De beleidswaarde geeft een contante waarde van 1.251 miljoen euro (2020: 1.040 miljoen euro). Het verschil van 699 miljoen euro is, op lange termijn, ons 'economisch offer'. Onder andere het niet direct optrekken van de huur naar wat de markt maximaal aan kan is één van de belangrijke oorzaken. Het verschil van 699 miljoen euro is tevens het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Toelichting beleidswaarde waterval

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktw waarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

1. Beschikbaarheid

Het resultaat van de correctie op beschikbaarheid is een opslag op de marktw waarde van 6,4%, in 2020 bedroeg deze opslag 1,2% op de marktw waarde. Het omzetten van de waardering op volledig doorexpluiten heeft een negatief effect op de marktw waarde, echter wordt dit negatieve effect meer dan gecompenseerd door het wegvallen van de overdrachtsbelasting en het positieve effect op de eindwaarde bij doorexpluiten. Dit resulteert in een opslag van op de marktw waarde van 6,4%.

2. Betaalbaarheid

In de tweede stap betaalbaarheid bedraagt de afslag 34,6% (2020: 31,8%). De markthuur wordt vervangen door de beleidshuur (streefhuur) van Wooncompas. Omdat wij de betaalbaarheid waarborgen, vragen we lagere huren (ook bij mutatie) en houden we meer woningen onder de liberalisatiegrens. De lagere ingerekende huur heeft ook invloed op de ingerekende verhuurderheffing, meer woningen met streefhuur vallen binnen de sociale sector echter is het percentage verhuurderheffing lager in vergelijking met vorig jaar, dit leidt tot een positief effect in de afslag voor de betaalbaarheid.

3. Kwaliteit

Het mutatieonderhoud en het instandhoudingsonderhoud worden vervangen door een beleidsnorm voor het onderhoud. Deze norm is vastgesteld op basis van de meerjarenbegroting 2022 e.v. In deze norm zit het onderhoudsbeleid voor de komende 15 jaar. Omdat deze norm doorgaans hoger is dan de bij de marktwaarde gehanteerde normen levert deze stap een afslag op.

4. Beheer

Beheerkosten en zakelijke lasten worden vervangen door een beleidsnorm voor beheer. Ook deze norm is vastgesteld op basis van de meerjarenbegroting 2022 e.v. In deze norm zit het beleid voor de komende 15 jaar. Ook deze norm is doorgaans hoger dan die bij de marktwaarde, zodat ook hier het resultaat een afslag op de marktwaarde betekent.

De marktwaarde is doorgaans lager dan de gemaakte kosten van de nieuwbouw. Hierdoor ontstaan bij aanvang van de exploitatie de zogenoemde onrendabele investeringen. Ultimo 2021 bedraagt de voorziening onrendabele investeringen 29,8 miljoen euro.

Aan leefbaarheid en bewonersparticipatie heeft Wooncompas vanuit haar visie op prettig wonen en leven in 2021 een bedrag van 1,1 miljoen euro uitgegeven (2020: 1,3 miljoen euro).

Bovengenoemde bedragen voor leefbaarheid, onrendabele investeringen en niet maximaliseren van de huur zijn uitgaven die een woningcorporatie doet en een commerciële verhuurder (vastgoedonderneming) niet of in zeer beperkte mate. De conclusie is dat Wooncompas een jaarresultaat had kunnen realiseren dat hoger ligt dan nu het geval is. Vanwege onze maatschappelijke functie hebben wij hier niet voor gekozen.

Beoordelingskader, waardebegrippen en ratio's

Beoordelingskader

De afgelopen jaren hebben de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de samenwerking geïntensiveerd om het toezicht op de corporatiesector effectiever en efficiënter te maken. Eind 2018 hebben Aw en WSW een gezamenlijk beoordelingskader gepubliceerd.

De Aw richt zich vanaf dat moment op de governance en WSW op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk kijken Aw en WSW naar de financiële positie van corporaties. De basisbeoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vijf financiële ratio's. De ratio's zijn:

- ICR (liquiditeit): maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.
- LTV (vermogen): maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
- Solvabiliteit (vermogen): geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
- Dekkingsratio (onderpand): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.
- Onderpandratio (WSW): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.

Op 15 juli 2021 hebben de toezichthouders de definitieve ratio's en grenswaarden gepubliceerd.

Ratio	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig/ geconsolideerd	Onderpand WSW
Continuïteitsratio's				
ICR	1,4	1,8	1,40	
LTV	85%	75%	85%	
Solvabiliteit	15%	40%	15%	
Discontinuïteitsratio's				
Dekkingsratio	70%	70%	70%	
Onderpandratio (WSW)				70%

Financiële ratio's

Onderstaande tabel is gebaseerd op de realisatie 2020/2021:

	norm	2020	2021
DAEB			
ICR	>1,4	2,87	3,22
Solvabiliteit beleidswaarde	>15%	63,7	66,4
LTV beleidswaarde	<85%	33,2	27,6
Dekkingsratio marktwaarde	<70%	30,7	23,1
niet-DAEB			
ICR	>1,8	1,83	2,88
Solvabiliteit beleidswaarde	>40%	65,1	65,4
LTV beleidswaarde	<75%	31,2	32,1
Dekkingsratio marktwaarde	<70%	24,2	20,2
TI			
ICR	>1,4	2,54	3,11
Solvabiliteit beleidswaarde	>15%	63,1	68,2
LTV beleidswaarde	<85%	32,7	26,3
Dekkingsratio marktwaarde	<70%	29,6	22,9
Onderpandratio marktwaarde	<70%	25,3	19,3

In 2021 zijn alle financiële ratio's op DAEB, niet-DAEB en TI- niveau beter dan in 2020. Dit is grotendeels te verklaren door de hoge waardestijging van het vastgoed in 2021.

Onderstaande tabel is gebaseerd op de cijfers uit de Begroting 2022 en de Meerjarenbegroting 2023 t/m 2031:

	norm	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
DAEB											
ICR	>1,4	2,89	3,08	3,21	3,39	3,23	3,32	2,96	2,75	2,59	2,45
Solvabiliteit beleidswaarde	>15%	61,9	61,4	57,2	52,1	45,5	39,9	33,9	29,9	27,0	26,4
LTV beleidswaarde	<85%	39,2	43,2	48,0	55,0	60,3	66,7	73,2	76,8	80,6	82,0
Dekkingsratio marktwaarde	<70%	25,1	24,9	24,9	27,7	29,0	31,1	33,4	34,9	36,5	37,5
niet-DAEB											
ICR	>1,8	2,53	2,85	3,01	3,53	3,79	4,19	4,88	4,27	2,65	1,97
Solvabiliteit beleidswaarde	>40%	73,1	74,8	72,2	72,0	60,3	62,0	58,9	51,5	41,2	37,4
LTV beleidswaarde	<75%	23,7	22,2	20,7	19,4	18,3	17,6	22,6	38,8	54,3	60,7
Dekkingsratio marktwaarde	<70%	21,2	19,7	18,2	16,7	15,4	14,5	18,1	29,2	37,9	41,1
TI											
ICR	>1,4	2,79	3,02	3,16	3,42	3,34	3,47	3,25	2,99	2,60	2,31
Solvabiliteit beleidswaarde	>15%	61,2	60,7	56,0	50,8	42,9	37,7	31,6	27,2	23,6	22,8
LTV beleidswaarde	<85%	35,1	37,7	41,1	46,1	50,2	55,2	61,4	67,8	74,1	76,8
Dekkingsratio marktwaarde	<70%	24,4	24,0	24,3	25,8	26,7	28,4	30,9	33,9	36,7	38,2
Onderpandratio marktwaarde	<70%	19,4	19,4	20,1	21,9	23,6	25,4	27,3	28,2	29,3	29,8

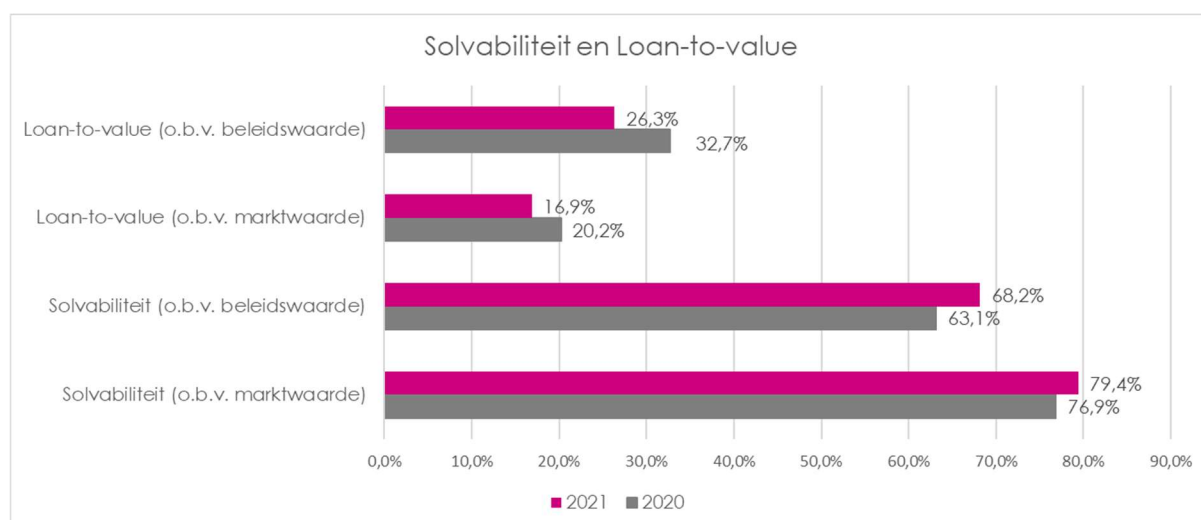
In de begroting zijn diverse scenario's ingerekend, zoals aankoop kansen om ons bezit in o.a. Rotterdam uit te breiden. Dit zal leiden tot een uitbreiding van de financieringsbehoefte wat resulteert in een stijging van de LtV. In de meerjarenbegroting is de waardeontwikkeling ook als scenario ingerekend. Dit is ingeschat op basis van de op dat moment beschikbare economische parameters. De realisatie in 2021 laat zien dat de waardeontwikkeling hoger ligt dan verwacht in de meerjarenbegroting wat een gunstig effect zal hebben op de ontwikkeling van de ratio's met name de LtV.

Conform de gegevens van de meerjarenbegroting voldoet Wooncompas aan de definitieve grenswaarden zoals gepubliceerd door Aw-WSW op 15 juli 2021. Op basis van de huidige economische ontwikkelingen is de verwachting dat in de nabije toekomst de ratio's niet een sterk gewijzigd beeld zullen laten zien als in bovenstaande tabel is opgenomen.

Inzicht vermogensopbouw

De marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde van het vastgoed geven op verschillende wijzen inzicht in de vermogensopbouw van Wooncompas. De marktwaarde geeft een geobjectiveerde weergave van wat ons bezit waard is en welk marktpotentieel aanwezig is indien Wooncompas zou optreden als zuivere vastgoedbelegger.

Afbeelding 2 vergelijkt de vermogensratio's uitgedrukt in beide waarderingen. Beide ratio's laten het potentieel zien tussen marktconforme en beleidsmatige aannames.



Afbeelding 2

Faciliteringsvolume en beoordeling WSW

Het WSW beoordeelde begin 2021 de financiële positie op basis van de prognosegegevens (dPi 2020). In haar jaarlijkse beoordelingsbrief van 10 augustus 2021 verklaart het WSW dat Stichting Wooncompas te Ridderkerk voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan een corporatie als deelnemer. Op grond van deze verklaring kan Wooncompas binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen aantrekken met WSW-borging, indien voldaan wordt aan de voorwaarden voor borging.

RISICOMANAGEMENT

Risico's zijn de effecten van onzekerheden op het behalen van doelstellingen. We actualiseren twee keer per jaar onze risico-inschatting. Wooncompas is en blijft een solide corporatie. De fusie in 2019, de overname van vastgoed van Vestia en Rndom Wonen en natuurlijk de coronacrisis in 2020 en 2021 hebben allen een impact op de bedrijfsvoering gehad. De impact op de bedrijfsvoering wordt zo goed mogelijk ingeschat, waarvoor we ook in 2021 gebruik hebben gemaakt van onze beproefde methodiek om risico's in beeld te brengen en te waarderen. De risico's zijn in verbinding met de doelstellingen zoals verwoord in ons ondernemingsplan. Ook hebben we de zwaarstwegende risico's ingedeeld in categorieën conform de RJ400.

Risicoimpact

Met name gewijzigde wet- en regelgeving en operationele risico's hadden invloed op het beleid van Wooncompas. De positie van risicomanagement is veranderd tot organisatiehulpmiddel bij het behalen van ondernemingsdoelen. Risico's zijn gekoppeld aan doelstellingen en kunnen gebruikt worden om afwijkingen tot vooraf gestelde normen te verklaren. Er wordt continu gewerkt aan het beheersen van risico's en indien mogelijk deze te reduceren. Overal binnen Wooncompas zijn veranderingen aangebracht om dichter bij de gewenste situatie te komen. Belangrijke onderdelen zijn het integriteits- en veiligheidsbeleid, interne regelingen rond datalekken en het verbeteren van de informatie architectuur. De blootstelling aan cyberrisico's staat expliciet op de agenda. Daarnaast is in 2021 veel aandacht geweest voor het versterken van de organisatie, ook in coronatijd. De frequentie van bespreking van diverse risico's wordt in 2022 verhoogd, waarbij er toegewerkt wordt naar de risico-intelligente organisatie.

Hieronder wordt kort de ontwikkeling geschetst (in aantallen) tussen de jaarverslagen 2020 en 2021:

Soort risico	Stand 2020	Nieuw in 2021 (1)	Verwijderd in 2021 (2)	Stand 2021
Strategisch	4	4	1	7
Operationeel	13	-	2	11
Financiële positie	1	-	0	1
Wet- en regelgeving	-	-	-	-
	18	4	3	19

(1) Nieuw is hierbij te beschouwen als zowel nieuw als bestaand, maar voorheen onder de risicobereidheidsgrens.

(2) Verwijderd is hier uit te leggen als die risico's die in 2021 niet langer als oranje of rood risico beschouwd worden.

In het jaarverslag 2020 is ook ingegaan op de mogelijke impact van de coronacrisis op de bedrijfsvoering van Wooncompas in 2021. Wij hebben vorig jaar beargumenteerd dat de impact daarvan gering zou zijn en die verwachting is uitgekomen. Helaas is de dreiging van Covid-19 nog niet verdwenen, maar lijkt er geen reden te zijn te veronderstellen dat we dat anders zouden moeten gaan inschatten voor 2022. De ontwikkelingen rondom Covid-19 blijven we scherp volgen.

Verwijderde risico's in 2021 zijn de risico's die samenhangen met de veranderende bevolkingssamenstelling in de wijken, met het niet identificeren van subsidiemogelijkheden en onvoldoende projectmanagement. De nieuw opgenomen risico's in 2021 betreffen vooral hoger ingeschatte strategische risico's die te maken hebben met bureaucratie, informatievoorziening, te veel gelijktijdig uit te voeren veranderingsprojecten en cultuur- en mentaliteitsverschillen in de wijken. Het feit dat de risico's in beeld zijn, betekent dat wij nadenken over risicoresponses, hoe gaan wij zo goed mogelijk met deze risico's om?

Risicotaxatie

Per risico brachten we in kaart wat de kans en impact zijn als de gebeurtenis van het risico zich zou voordoen. De kleurentabellen hieronder laten zien hoe de verdeling er ultimo 2021 uitziet. Het betreft de positionering van onder de RJ 400 categorieën benoemde risico's aangevuld met overige risico's. De grootte van een bol geeft een indicatie van de hoeveelheid risico's die in het desbetreffende matrixvakje te vinden is.

Categorie	Kans				
	0-10%	10-30%	30-50%	50-70%	70-100%
Financiële impact					
> €20.000.000					
€1.000.000 - €20.000.000	●	●			
€100.000 - €1.000.000	●●●	●●	●●	●	
€10.000 - €100.000	●●	●●●	●●●	●	
< €10.000	●●●	●●	●●		

Categorie	Kans				
	0-10%	10-30%	30-50%	50-70%	70-100%
Impact op imago					
Zeer groot		●	●		
Groot	●		●	●	
Matig	●●●	●●	●●	●	
Klein	●●●	●●●	●●		
Zeer klein	●●●	●●	●●		

Figuur 1 en 2: risicoverdeling in aantal risico's (financieel, imago)

De risico's die oranje of hoger getaxeerd zijn bespreken we twee keer per jaar. Uit de analyse volgt dat er 12 risico's in de categorie financieel en 13 risico's om de categorie imago oranje kleuren. Er zijn 6 risico's die in beide categorieën vallen, zodat er $(12+13-6)= 19$ unieke risico's beschreven zijn.

Risicobereidheid

Voor alle onderkende risico's bepalen we sluitende maatregelen, bepalen we de meest passende risicorespons. Dat doen we door twee keer per jaar de risicolijst te bespreken en aan te vullen. Nadat voor alle onderkende risico's de netto risicoscores bepaald zijn, is door het directieteam de risicobereidheid bepaald. Hiermee wordt bepaald welke risico's wel en welke risico's vooralsnog geen aanvullende aandacht van het directieteam krijgen. De hierboven genoemde risico's liggen alle boven de grens van risico-bereidheid. Naast het ontwerpen van sturingsindicatoren voor top risico's, passen we beleid en interne richtlijnen aan om tegemoet te komen aan de onderkende risico's. Dit doen we enerzijds bottom-up, door per risico te beslissen en kwantificeren wat de maatregel en het restrisico is. Anderzijds wordt op macroniveau (top down) door ons gekeken of de maatregelen voldoende effectief en efficiënt zijn met het oog op te verwachten schade. De maatregelen die van kracht zijn, krijgen periodiek een update, op hetzelfde moment als de risico matrix als geheel wordt bijgewerkt.

Eind 2021 hebben we de risico's zoals per einde 2020 benoemd, opnieuw beoordeeld. Ook staan wij jaarlijks afzonderlijk stil bij mogelijke frauderisico's en rapporteren hierover aan de Raad van Commissarissen. Voor risico's die samenhangen met investeringsprojecten gebruiken wij een risicokaart, die per projectfase door projectleiders geactualiseerd moet worden. In 2021 hebben we tevens veel energie gestoken in het scoren van operationele risico's (kans x impact) en dit vastgelegd, samen met beheersmaatregelen, in processoftware genaamd Sensus. De eerste stappen zijn gezet om te komen tot een risico-dashboard per proceseigenaar. In 2022 gaan we verder op de ingeslagen weg door het risicomangement systeem verder te verbeteren en meer te integreren met de dagelijkse bedrijfsvoering en te komen tot In Control Statements.

Bespreking van de risico's

De 19 unieke risico's die in bovenstaande grafieken in het oranje gebied zitten, worden hieronder nader besproken:

- a. **Strategische risico's** hebben vaak een externe oriëntatie/ontstaansgrond en hebben mogelijk invloed op potentieel strategische lange termijn doelstellingen. We onderkennen in deze categorie de volgende risico's.
 1. **Bureaucratie.** Doordat er hogere eisen gesteld worden aan woningbouwcorporaties op het vlak van regelgeving bestaat de kans dat de focus te veel komt te liggen bij de regels en richtlijnen waardoor er onvoldoende flexibel en klantgericht gewerkt wordt. Dit risico neemt toe doordat de kans op fouten hoger ingeschat is (vb. OOB-status). Onze risicoresponse is dat we dit risico willen beperken. Dit doen wij door het strikter volgen van wijzigingen in aangepaste wet- en regelgeving (vb. voorsorteren op verwachte plicht tot Europees aanbesteden en ook voorwaarden subsidieverstrekingen).
 2. **Onjuist inzetten van middelen.** Doordat de doelgroepen in regionaal perspectief dynamisch zijn, bestaat de kans dat middelen op de lange termijn onjuist ingezet worden om tegemoet te komen aan de vraag naar woningen. Onze risicoresponse is dat we dit risico willen beperken. Dat doen we door als corporatie en als groep van corporaties in regionaal verband de onderhandeling aan te gaan met stakeholders en proberen te sturen.
 3. **Door de politieke discussie rondom inzet van het maatschappelijk bestemd sectorvermogen kunnen onze beleidsopties verder afnemen in relatie tot ons bestaansrecht.** Wetgeving rond overcompensatie heeft gevolgen voor het strategisch beleid. Dit is nog onvoldoende in kaart gebracht. Dit heeft tot gevolg dat de corporatie de grenzen van de rendementen onvoldoende in beeld zou kunnen hebben en dus het risico loopt bedragen met terugwerkende kracht terug te moeten betalen indien er (ook in het verleden) te veel winst is gemaakt. Onze risicoresponse is dat we dit risico willen beperken. Komend jaar zal aan business control de opdracht worden gegeven dit nogmaals na te rekenen, teneinde te bepalen in hoeverre dit voor Wooncompas nog steeds relevant is.

4. **Doordat de vastgoedmarkt verbetert komt er meer vraag naar bouwopdrachten en zullen prijzen stijgen**, met als gevolg dat er meer verlies genomen wordt op sociale woningbouw. Onze risicoresponse is dat we dit risico willen beperken. We kunnen goed uitleggen waarom bepaalde strategische keuzes in planning zijn gemaakt, we concentreren onze inkoopkracht en overwegen mogelijke versobering in projecten (strategische keuzes in planning). Prijsstijgingen lijken door het blijven zoeken naar slimmere producten en innovatieve bouwconcepten en het scherp blijven monitoren nog beperkt te kunnen worden
 5. **Cultuur-, generatie- en mentaliteitsverschillen in de wijken**. Doordat er verschillen kunnen ontstaan tussen culturen en generaties over samenleven bestaat de kans dat fricties en onbegrip kunnen ontstaan met als gevolg dat er calamiteiten kunnen optreden in woningen en wijken. Onze risicoresponse is dat we dit risico willen beperken. Dit doen we door in 2022 de inzet van wijkbeheerders voort te zetten, de samenwerking met de partners in de wijk te intensiveren, uitvoering te geven aan het convenant overlast dat met gezamenlijke partners is getekend en het monitoren van de ontwikkeling van de leefbaarheid in de wijken.
 6. **Informatievoorziening**. Indien rapportages ontoereikend zijn bestaat de kans dat er onvoldoende sturing is in de organisatie met als gevolg dat er mogelijk multi schades optreden. Indien managementinformatie niet vaak of tijdig genoeg geleverd wordt kan het zijn dat er niet tijdig gewaarschuwd wordt voor dreigende afwijkingen met als gevolg dat er niet bijgestuurd wordt zodat er schades optreden. Risicorespons is beperken. Dit willen we doen door de rapportage op going concern in te richten dan wel te verbeteren middels In Control Statements (ICS) en stuurinformatie op maand en tertiaal niveau. Datzelfde geldt voor het monitoren van de realisatie van doelen en jaarplanacties. Wij gebruiken hiervoor de A3 methodiek.
 7. **Mogelijk veel druk vanuit (verbeter)programma's tegelijk**. Wooncompas werkt continu aan haar executiekracht om steeds dat beetje extra voor haar klanten te kunnen leveren. Daarbij halen we het beste uit onszelf en onze middelen en zetten daartoe (verbeter)programma's in om dat te bereiken. Om deze te laten slagen is Wooncompas oplettend dat er voldoende tijd en ruimte is voor participatie bij haar medewerkers. Het risico op te veel tegelijk, beperken wij door prioriteitsstelling te bespreken en keuzes te maken en met aandacht voor de mens binnen Wooncompas met het HR-programma 'jij maakt het verschil'.
- b. Operationele risico's** hebben vooral betrekking op de processen binnen Wooncompas en zouden de kort termijn doelstellingen kunnen belemmeren. We onderkennen in deze categorie de volgende risico's.
1. **Impactvolle klachten via sociale media**. Doordat communicatiekanalen onder invloed van social media heel direct en krachtig geworden zijn, kunnen enkele uitbijters een grote (negatieve) invloed uitoefenen op het imago van de corporatie. Onze risicoresponse is dat we dit risico willen accepteren. Voor 2022 zal de mediastrategie worden vastgesteld en gemonitord op basis van verschillende prestatie indicatoren (pi's). Daarnaast zullen medewerkers Klant en Service worden getraind in de omgang met dit soort uitingen en zijn er de-escalatie afspraken gemaakt met (de afdelingen) Communicatie en Klant en Service.
 2. **Indien competentie management niet passend is bestaat de kans dat de kwaliteiten van medewerkers onvoldoende aansluiten bij wat gewenst is**. Dit risico beperken wij door benodigde competenties op functieniveau te koppelen aan onze kernwaarden en dit te ondersteunen met competentie management met vanuit de HR-cyclus aandacht voor de ontwikkelpotentie van medewerkers.

3. *Ook Wooncompas kan het doelwit worden van cybercriminelen.* Deze kans dat de bedrijfsvoering voor kortere of langere tijd wordt verstoord is gelijk bij vele andere bedrijven en bedrijfstakken opportuun. Onze risicoresponse is dat we dit risico beperken en verleggen. Een cyberaanval kun je mogelijk niet altijd voorkomen, maar je kunt je wel goed voorbereiden en het de aanvallers zo moeilijk mogelijk maken. Wij creëren zoveel mogelijk veiligheid door op gestructureerde wijze aandacht te geven aan de classificatie van data, bijbehorende weerstandniveaus en technische en organisatorische maatregelen zoals een autorisatiematrix en gelaagdheid in beveiliging.
4. *(Imago)schade bij datalek.* Doordat er privacygevoelige informatie binnen Wooncompas gebruikt wordt, kan een datalek leiden tot imagoschade met als gevolg dat Wooncompas in een verkeerd daglicht komt te staan. Onze risicoresponse is dat we dit risico willen beperken. De impact van een informatiebeveiligingsincident (datalek) is belegd in procedures, Wooncompasbreed bekend, om op een juiste wijze te handelen en herhaling te voorkomen. Daarbij is er continue aandacht voor bewustzijn bij medewerkers en krijgen nieuwe medewerkers een AVG-training te geven.
5. *Legionella in grotere woongebouwen.* Bij complexen waar we wettelijk verplicht zijn om aan legionella preventie te doen, doen we dit ook. Hierbij zijn de beheersplannen up to date. Eind 2021 is een grote inhaalslag gedaan in de Rotterdamse complexen. De verbeterpunten uit deze plannen zijn we nu aan het uitvoeren.
6. *Aanwezigheid onveilige materialen zoals asbest.* Door de mogelijke aanwezigheid van asbest, purschuim en spouwankers kunnen tijdens werkzaamheden onveilige situaties ontstaan met als gevolg dat er multischades kunnen optreden. Veiligheid wordt bedreigd door onveilige materialen en situaties in bestaande gebouwen. In nieuwbouw te gebruiken materialen zijn aan wettelijke voorschriften gebonden, asbest is immers niet meer toegestaan. Onze risicoresponse is dat we dit risico willen beperken. Dit doen we door ons contract- en leveranciersmanagement te verbeteren en het omgaan met dit soort materialen onderdeel te maken van onderhandelingen en contracten met leveranciers.
7. *Veiligheid tijdens uitvoering.* Door onveilig handelen door contractpartijen kunnen er onveilige situaties ontstaan tijdens werkzaamheden op bouwlocaties met multischades als mogelijk gevolg. Onze risicoresponse is dat we dit risico willen beperken. Dit doen we door ons contract- en leveranciersmanagement te verbeteren en de consequenties van onveilig werken onderdeel te maken van onderhandelingen en contracten met leveranciers.
8. *Omgevingsvergunning wordt niet verleend.* Indien de gewenste (complex)strategie planologisch niet wordt goedgekeurd heeft dit als gevolg dat (her)ontwikkeling vertraagt. Onze risicoresponse is dat we dit risico willen beperken. Dit willen we beperken door goed stakeholdermanagement en een goede communicatie- en participatiestrategie.
9. *Onvoldoende handhaving van controletechnische functiescheiding bij met name het inkoopproces.* Indien dit gebeurt, bestaat de kans dat er valse facturen ondertekend worden met als gevolg dat er ten onrechte financiële middelen uit de organisatie vloeien. Onze risicoresponse is dat we dit risico willen elimineren. Op korte termijn wordt er in het directieteam een voorstel besproken met betrekking tot 3-way matching binnen de financiële administratie, dit in combinatie met verbeteringen binnen de vastgoedprocessen en de organisatie daar omheen.
10. *Contractmanagement is onvoldoende waardoor waarde die is ingekocht weglekt.* Er is onvoldoende kennis in de organisatie over nieuwe contractvormen en -voorwaarden, waardoor verantwoordelijkheden niet goed worden nageleefd en risico's niet goed worden belegd. Onze risicoresponse is dat we dit risico willen beperken. De aanpak hiervoor voorziet in opleidingen, het inhuren van externe expertise en coaching on the job.

11. **Actualiteit rondom coronacrisis.** De mogelijkheid dat Wooncompas geconfronteerd wordt met een inkomstenteruggang door een inkomensval bij huurders en daardoor oplopende betalingsachterstanden bestaat nog steeds. Onze risicoresponse is dat we dit risico willen beperken. De economie (en de arbeidsmarkt) lijkt aan te trekken, waardoor de kans dat hier een probleem optreedt kleiner wordt. Voor schrijnende gevallen biedt Wooncompas maatwerk oplossingen.
- c. **Financiële positierisico's** bedreigen de continuïteit van Wooncompas. We onderkennen in deze categorie geen risico's die boven de risk-appetite grens van Wooncompas uitkomen. De financiële positie van Wooncompas is stevig, ons treasurymanagement is opgewassen tegen haar taak. Wooncompas treedt de marktontwikkelingen prudent tegemoet. Uiteraard volgen wij de bewegingen in de sector met meer dan gemiddelde belangstelling, zodat wij tijdig kunnen reageren indien noodzakelijk.
- d. **Financiële verslaggevingsrisico's** kunnen invloed hebben op de betrouwbaarheid van onze interne en externe financiële verslaggeving en daarmee tevens de relatie met onze stakeholders. We onderkennen in deze categorie echter geen zwaarwegende risico's.
- e. **Wet- en regelgevingsrisico's** kunnen een directe invloed op de bedrijfsfunctie, continuïteit en gemeten prestaties van Wooncompas hebben en daarmee ook op de relatie tot diverse actoren. In deze categorie onderkennen we het volgende risico. Doordat passend toewijzen voorgeschreven wordt bestaat de kans dat differentiatie binnen wijken daalt met als gevolg dat wijken een sociaaleconomische status toegedeeld krijgen en dat leefbaarheid in het gedrang komt; Onze risicoresponse is dat we dit risico willen beperken. Dit doen we door een blijvend politieke lobby. Het lijkt landelijk beter in de aandacht te komen. Regionaal zijn hierover handhavingsafspraken gemaakt.
- f. **Risico's samenhangend met de coronacrisis** kunnen van invloed zijn op de bedrijfsvoering en op de financiële situatie van Wooncompas. Vorig jaar is een inschatting gemaakt van mogelijke risico's voor Wooncompas verbonden aan de coronacrisis. Nu, een jaar verder, maar nog steeds midden in de coronacrisis, hebben we beter zicht op deze risico's en de daarbij behorende beheersmaatregelen. Vorig jaar hebben we gemeend te moeten concluderen dat de mogelijke gevolgen van de coronacrisis geen continuïteitsdreiging voor Wooncompas zouden inhouden. Deze conclusie kunnen we dit jaar opnieuw onderstrepen. De risico's behorende bij de coronacrisis zijn eind 2021 (bijna) alle binnen de voor Wooncompas bepaalde risicobereidheid en zijn daarom niet in dezelfde mate van detail besproken als vorig jaar. Alleen de beperking van inkomsten is besproken onder operationele risico's.

Verankering

Risicomanagement is verankerd in de organisatie en aangesloten bij de meest recente wet- en regelgeving. Het risicobeleid voorziet erin dat twee keer per jaar verantwoording wordt afgelegd aan de Raad van Commissarissen. In 2022 wordt integraal risicomanagement verder verankerd door het te integreren met door proceseigenaren op te stellen In Control Statements. Door het opnemen van risico-indicatoren in de rapportagecyclus en het benoemen van de three lines binnen het Internal Control Framework zorgt Wooncompas ervoor dat risicobewustzijn onderdeel wordt en blijft van de dagelijkse praktijk. Openheid, transparantie, begrip en het aanvaarden van consequenties leiden daarbij tot een verbeterde risicocultuur (soft controls).

2021

JAAARREKENING



2021 Jaarrekening

Balans per 31 december 2021 (na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

	Referentie	31-12-2021	31-12-2020
ACTIVA			
Vaste Activa			
Immateriële vaste activa	1.1		
Overige immateriële vaste activa	1.1.1	992	1.030
Vastgoedbeleggingen	1.2		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2.1	1.620.386	1.395.630
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2.1	329.898	293.702
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2.2	11.543	9.872
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2.3	-	17.053
Totaal vastgoedbeleggingen		1.961.827	1.716.257
Materiële vaste activa	1.3		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.3.1	3.180	2.721
Totaal materiële vaste activa		3.180	2.721
Financiële vaste activa	1.4		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen in groepsmaatschappijen	1.4.1	18	18
Latente belastingvorderingen	1.4.2	3.023	3.887
Leningen u/g	1.4.3	1.588	1.063
Totaal financiële vaste activa		4.629	4.968
Totaal van vaste activa		1.970.628	1.724.976
Vlottende Activa			
Vorraden	1.5		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.5.1	-	226
Vorderingen	1.6		
Huurdebiteuren	1.6.1	621	545
Overheid	1.6.2	305	17
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.6.3	18	2.919
Overige vorderingen	1.6.4	40	187
Overlopende activa	1.6.5	270	883
Totaal vorderingen		1.254	4.551
Liquide middelen	1.7		
		4.201	3.207
Totaal van vlottende activa		5.455	7.984
TOTAAL ACTIVA		1.976.083	1.732.960

	Referentie	31-12-2021	31-12-2020
PASSIVA			
Eigen vermogen	1.8		
Herwaarderingsreserve	1.8.1	1.231.083	999.313
Overige reserves	1.8.2	338.576	332.782
Totaal eigen vermogen		1.569.659	1.332.095
 Voorzieningen	 1.9		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	1.9.1	29.764	14.840
Overige voorzieningen	1.9.2	84	-
Totaal voorzieningen		29.848	14.840
 Langlopende schulden	 1.10		
Schulden aan banken	1.10.1	349.461	356.689
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.10.2	10.330	9.152
Overige langlopende schulden	1.10.3	167	163
Totaal langlopende schulden		359.958	366.004
 Kortlopende schulden	 1.11		
Schulden aan banken	1.11.1	5.198	10.929
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.11.2	1.671	1.645
Schulden aan groepsmaatschappijen		16	16
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.11.3	2.191	581
Overige schulden	1.11.4	114	93
Overlopende passiva	1.11.5	7.428	6.757
Totaal kortlopende schulden		16.618	20.021
 TOTAAL PASSIVA		1.976.083	1.732.960

WINST- EN VERLIESREKENING 2021

Bedragen x € 1.000

	Referentie	2021	2020
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	76.451	71.623
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	4.184	3.986
Lasten servicecontracten	2.1.3	-4.041	-4.199
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.1.4	-5.121	-5.957
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-18.264	-19.446
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-13.010	-11.743
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		40.199	34.264
Verkopen vastgoedportefeuille	2.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3	3.752	5.239
Toegerekende organisatiekosten verkopen vastgoedportefeuille	2.3	-206	-213
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3	-2.608	-3.881
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		938	1.145
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-20.009	-4.800
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	235.420	93.763
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	492	3
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille		215.903	88.966
Overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	259	375
Kosten overige activiteiten	2.5.2	-5	-2
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		254	373
Overige organisatiekosten	2.6		
Overige organisatiekosten	2.6.1	-3.320	-3.146
Totaal overige organisatiekosten		-3.320	-3.146
Leefbaarheid	2.7		
Kosten Leefbaarheid	2.7.1	-274	-633
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	2.7.1	-855	-616
Totaal leefbaarheid		-1.129	-1.249
Financiële baten en lasten	2.8		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		991	7
Rentelasten en soortgelijke kosten		-8.253	-6.744
Totaal van financiële baten en lasten		-7.262	-6.737
Resultaat voor belastingen		245.583	113.616
Belastingen	2.9		
Belastingen		-8.019	-3.382
Resultaat na belastingen		237.564	110.234

KASSTROOMOVERZICHT 2021

Bedragen x € 1.000

	2021	2020
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huaronvangsten	76.666	72.967
Vergoedingen	4.343	4.057
Overige bedrijfsontvangsten	102	76
Ontvangen interest	93	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	81.204	77.100
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-7.146	-6.837
Onderhoudsuitgaven	-14.964	-16.862
Overige bedrijfsuitgaven	-14.513	-15.008
Betaalde interest	-10.477	-7.718
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-210	-
Verhuurderheffing	-8.538	-7.692
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-265	-338
Vennootschapsbelasting	-2.980	-10.739
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-59.093	-65.194
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	22.112	11.906
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.150	3.855
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	601	1.247
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	3.751	5.102
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	-4.648	-27.008
Verbeteruitgaven	-8.560	-3.347
Aankoop	-179	-9.228
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-165	-748
Investerings overig	-763	-352
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-14.315	-40.683
FVA		
Ontvangsten overig	375	264
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	375	264
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-10.189	-35.317
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen		29.000
Nieuwe ongeborgde leningen	5.000	-
	5.000	29.000
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-15.929	-3.686
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
	-15.929	-3.686
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-10.929	25.314
Toename (afname) van geldmiddelen	994	1.903
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.207	1.304
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.201	3.207

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR HET OPSTELLEN VAN DE JAARREKENING

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in euro's.

Activiteiten

Stichting Wooncompas, statutair gevestigd en kantoor houdende te Koningsplein 50 in Ridderkerk, is een stichting met de status van toegelaten instelling volkshuisvesting (TI). Zij heeft toestemming van de minister voor de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam als werkgebied en is werkzaam binnen de wetgeving vanuit de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de daaraan gekoppelde ministeriële regelingen (RTIV). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen. Het feitelijke werkgebied betreft Ridderkerk, Albrandswaard, Barendrecht, Rotterdam, Bleiswijk en Nissewaard.

Het KvK-nummer van Wooncompas is 24108743.

Groepsverhoudingen

Wooncompas heeft sinds 20 december 2007 een honderd procent deelneming in Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V. Vanwege het beperkte materiële belang is afgezien van consolidatie.

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
Woonvisie Ridderkerk Vastgoed BV	Ridderkerk	100%	Vastgoedontwikkeling

Daarnaast heeft Wooncompas belangen in meerdere Verenigingen van Eigenaren (VvE's). VvE's worden niet geconsolideerd door het beperkte materiële belang.

Algemene grondslagen

De jaarrekening van Wooncompas is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW, de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

In de balans en de winst- en verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans en winst- en verliesrekening worden in de jaarrekening overeenkomstig genummerd.

Continuïteit

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling.

Oordelen en schattingen

Wooncompas vormt bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. De waardebepaling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Wooncompas.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de marktwaarde.

Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in de waarderingsgrondslagen of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Stelselwijzigingen

Presentatiewijziging NOM projecten

In RJ 645 is opgenomen dat indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, herclassificatie plaatsvindt naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Wooncompas voerde in vorige jaren eveneens herclassificatie uit naar vastgoed in ontwikkeling bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvond. In RJ 645 is opgenomen dat een dergelijke herclassificatie niet langer is toegestaan. Om deze reden zijn de vergelijkende cijfers voor de projecten NOM Tarwestraat en Stadhouderslaan NOM als volgt aangepast (* € 1.000,-):

	Jaarrekening 2020		Aanpassing		Aangepast saldo per 31-12-2020
DAEB-vastgoed in exploitatie	€	-	€	4.969	€ 4.969
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€	4.969	€	-4.969	€ -

Salderen actieve en passieve latentie

In jaarrekening 2021 zijn de actieve en passieve latenties gesaldeerd opgenomen in de onder de activazijde van de balans. De eindbalans per 31-12-2020 is als volgt aangepast (* € 1.000,-):

		Jaarrekening 2020	Aanpassing	Aangepast saldo per 31-12-2020
Latente belastingvorderingen	€	4.228 €	-341 €	3.887
Latente belastingverplichtingen	€	-341 €	341 €	-

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Immateriële vaste activa

Algemeen

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

Overige immateriële vaste activa

De overige immateriële vaste activa omvat de gemaakte kosten voor de aanschaf en implementatie van nieuwe software applicaties. De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige levensduur en bijzondere waardeverminderingen. Bij de bepaling van de afschrijvingen is, indien van toepassing, rekening gehouden met eventuele restwaarden.

Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2021 bedraagt deze grens 752,33 (ultimo 2020: 737,14) euro. Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Waardering

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig

waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Wooncompas hanteert de fullversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor het volledige vastgoed. Voor een verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Generieke onzekerheid marktwaarde

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang. Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de marktwaarde.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) mutaties in de reële waarden worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Wanneer op het niveau van waarderingscomplex de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Mutaties in de actuele waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'herwaarderingsreserves' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen.

Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings- of verbetering uitgaven betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het

technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.

4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wooncompas en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Wooncompas. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenarió en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Wooncompas hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 76% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Wooncompas hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Gemiddelde onderhoudslasten van 1.838 (2020: 1.701) euro per wooneenheid.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Wooncompas hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Gemiddelde beheerlasten van 818 (2020: 889) euro per wooneenheid.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Wooncompas de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Marktwaarde	Beleidswaarde
gemiddelde disconteringsvoet	6,13%	5,44%
gemiddelde huurprijs	€ 994	€ 652
norm onderhoud	€ 1.023	€ 1.838
norm beheer	€ 462	€ 818

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Herclassificatie

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardering vindt plaats op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Wooncompas een terugkoopplicht kent, worden aangemerkt als financieringstransactie (RJ 270). De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna contractprijs plus de leegwaardestijging. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Deze winsten of verliezen worden opgenomen onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden. In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Wooncompas een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De waardeveranderingen die voortvloeien uit de terugkoopverplichting worden verantwoord onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden' in de winst- en verliesrekening. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik en ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik en van leveringen en diensten worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Bij de bepaling van de afschrijvingen is, indien van toepassing, rekening gehouden met eventuele restwaarden. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Financiële vaste activa

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen in groepsmaatschappijen

De deelneming in Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V. wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs omdat de entiteit qua omvang geen materieel belang heeft.

Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde. Een bijbehorende afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de bedrijfseconomische waarderingen die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

De latente belastingvorderingen zijn opgenomen tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Wooncompas geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief en bedraagt voor 2021 2,8 procent.

Het saldo van de latenties bepaald of het wordt gepresenteerd als vordering of als schuld. Zie latente belastingverplichtingen.

Leningen U/G

De leningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. Het betreffen leningen U/G die zijn afgesloten voor ingang van de nieuwe woningwet.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop.

Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie onder aftrek van een eventueel noodzakelijk geachte voorziening voor dubieuze vorderingen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden en staan ter vrije beschikking van Wooncompas. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, is dit in de toelichting opgenomen.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering.

Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of wanneer de voorziening afwijkt binnen 1 jaar, worden de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorziening pensioenen

Wooncompas heeft voor haar werknemers één pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds: Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen van Wooncompas, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij SPW. Wooncompas betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds

gedeeld door de financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 2021 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 118,8 procent (ultimo 2020: 103,1 procent). In 2021 diende het pensioenfonds een beleidsdekkingsgraad van tenminste 126,8 procent te hebben. Het pensioenfonds voldoet sinds 2015 niet aan het wettelijke vermogen; daarom is eind maart 2016 een herstelplan ingediend bij de Nederlandsche Bank (DNB). Dit herstelplan is in 2016 goedgekeurd door DNB. Zolang er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen. Vanaf 31 december 2014 moeten pensioenfondsden iedere maand ook een beleidsdekkingsgraad aan De Nederlandsche Bank doorgeven. Dit is een gemiddelde van de dekkingsgraden over de afgelopen twaalf maanden. Met de beleidsdekkingsgraad kunnen pensioenfondsden bepalen of zij voldoende vermogen hebben. Ook kan de beleidsdekkingsgraad als basis worden gebruikt bij beslissingen zoals toeslagverlening. Het voordeel van een gemiddelde dekkingsgraad is dat korte schommelingen in de markt minder invloed hebben op het beleid. Het pensioenfonds verwacht aan de eis voor minimale dekkingsgraad te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Wooncompas heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsden en verzekeringsmaatschappijen betaald door Wooncompas. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Latente belastingverplichting

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening zijn de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening. De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde.

Het saldo van de latenties bepaald of het wordt gepresenteerd als vordering of als schuld. Zie latente belastingvorderingen.

Overige voorzieningen

Overige uitgestelde personeelsbeloningen zijn die welke deel uitmaken van het beloningspakket, zoals beloningen wegens jubilea, tijdelijk verlof en dergelijke, met een langlopend karakter. Hierbij is sprake van opbouw van rechten. De opgenomen verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Wooncompas heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Grondslagen voor het bepalen van het resultaat

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2021 bedroeg dit maximumpercentage huursomstijging 1,4%, echter is in 2021 sprake van huurbefriazing voor de woningen en zijn enkel de bedrijfsruimten verhoogd.. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden toegelicht onder de 'niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoop onroerende zaken

De post verkoop onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de marktwaarde in verhuurde staat (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten). Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De in het verleden verkochte woningen onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post Langlopende schulden, terugkoopverplichting VOV-woningen en wordt jaarlijks met inachtneming van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Voor de onrendabele top van een nieuwbouwproject, of een project met levensduurverlenging voor een bestaand complex, wordt een 'Voorziening onrendabele toppen projecten' gevormd ten laste van de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille, zodra het project intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd is.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op wijzigingen die in het verslagjaar zijn ontstaan in de reële waarde van het vastgoed in exploitatie.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde in het verslagjaar van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Netto resultaat overige activiteiten

Overige activiteiten

Opbrengsten en kosten inzake overige activiteiten ontstaan uit werkzaamheden die niet tot de primaire activiteiten van Wooncompas behoren. De kosten behorende bij overige activiteiten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

Op immateriële vaste activa en activa ten dienste van de exploitatie wordt lineair afgeschreven. De afschrijvingen op activa ten behoeve van diensten servicecontracten zijn direct toegerekend aan de exploitatie van de vastgoedportefeuille. De kosten van afschrijvingen op activa ten dienste van de eigen bedrijfsvoering worden middels kostenverdeling aan de diverse functionele posten in het resultaat toegerekend, zoals toegelicht onder 'toerekening baten en lasten'.

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Deze kosten worden middels kostenverdeling aan de diverse functionele posten in het resultaat toegerekend, zoals toegelicht onder 'toerekening baten en lasten'.

Pensioenlasten

Alle pensioenregelingen zijn verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Deze kosten worden middels kostenverdeling aan de diverse functionele posten in het resultaat toegerekend, zoals toegelicht onder 'toerekening baten en lasten'.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. Deze kosten worden middels kostenverdeling aan de diverse functionele posten in het resultaat toegerekend.

Netto resultaat overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden. De overige organisatiekosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Netto resultaat leefbaarheid

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

Saldo financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

Belasting over het resultaat

Vanaf 1 januari 2008 is Wooncompas integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over al hun activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een VSO. In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten en overige bedrijfskosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan eigendom niet bij Wooncompas ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

Grondslagen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij de directe methode worden de kasstromen rechtstreeks afgeleid uit de administratie, dat wil zeggen vanuit alle kas-bankmutaties van de organisatie. Zo wordt direct duidelijk hoe Wooncompas de middelen ontvangt en uitgeeft.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen die vrij ter beschikking staan van de organisatie.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te betalen posten.

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden door de instelling gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien:

- de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn;
- een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen;
- het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

De leningen in de portefeuille van Wooncompas bevatten geen rentederivaten en geen embedded derivaten welke zijn afgescheiden van het basiscontract. Op balansdatum werd door Wooncompas géén markt-, prijs- of valutarisico gelopen. Het gebruik van rente-instrumenten is volgens het financieel reglement van Wooncompas wel toegestaan. Er mag echter slechts gebruik worden gemaakt van rentecaps of payer swaps die risico beperkend werken en geen speculatieve doelstelling hebben. Wooncompas heeft geen voornemens om gebruik te maken van rentecaps of payer swaps.

Renterisico

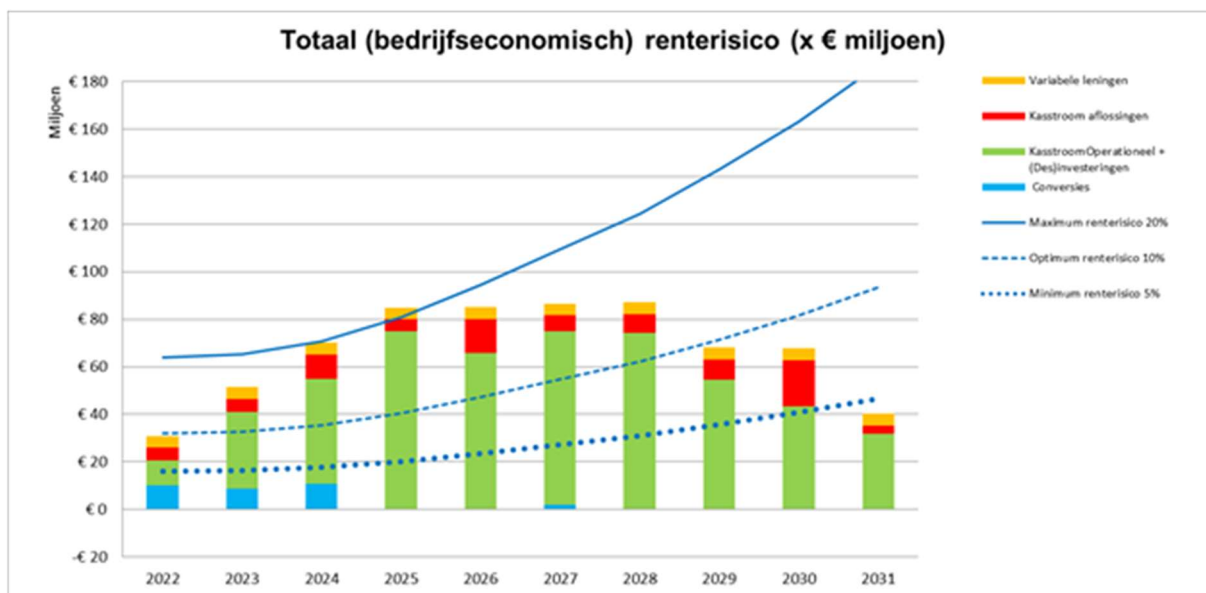
Wooncompas loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Wooncompas risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Wooncompas risico's over de marktwaarde.

WSW renterisicoprofiel

Van oudsher heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een richtlijn renterisico op haar website staan. Volgens deze richtlijn mag vrij vertaald het deel van de leningenportefeuille van een individuele corporatie dat jaarlijks blootstaat aan renteherziening en/of herfinanciering niet meer bedragen dan 15 procent van die leningenportefeuille. In 2014 besloot het WSW dat zij de richtlijn niet gebruiken als richtlijn waar elke individuele corporatie aan moet voldoen. De bepaling dat een individuele corporatie niet meer dan 15 procent van haar leningenportefeuille jaarlijks mag blootstellen aan renterisico is daarmee ook komen te vervallen. Het WSW handhaaft wel de 15 procent als risicomaatstaf voor de maximum herfinanciering voor WSW op het collectief aan corporaties. Dit komt voort uit de wens van WSW dat het liquiditeitsrisico binnen de totale borg beheersbaar blijft en dat WSW wil voorkomen geconfronteerd te worden met het risico op omvangrijke aanspraken op de borg die het niet kan honoreren. WSW zal er daarom op toezien dat het herfinancieringsrisico van alle deelnemende corporaties samen per jaar maximaal 15 procent van het geborgde lening volume bedraagt.

In het treasurystatuut van Wooncompas is bepaald dat het totaal bedrag waarover renterisico mag worden gelopen maximaal het door WSW vastgestelde maximum voor de gehele sector mag bedragen. Wooncompas heeft ook haar bedrijfseconomische renterisico bepaald in het treasurystatuut, dat komt uit op 20%. Wooncompas blijft alle jaren onder het bedrijfseconomische maximum van het renterisico (zie onderstaande grafiek).



Figuur 1: Renterisico 2022-2031

In de bovenstaande grafiek is het verloop van het bedrijfseconomisch renterisico voor de in de meerjarenbegroting opgenomen jaren weergegeven, uitgesplitst in variabele leningen, kasstroom annuïtaire aflossing (excl. rente), kasstroom operationeel + (des)investeringen, herfinancieringen (fixe leningen) en conversies. Het maximum en optimum van het renterisico is gebaseerd op het saldo van de leningenportefeuille van het jaar ervoor (t-1).

Kredietrisico

Wooncompas heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Er bestaat een kredietfaciliteit ter hoogte van 5 miljoen euro bij de Rabobank.

Liquiditeitsrisico

Wooncompas maakt gebruik van een kredietfaciliteit bij de Rabobank. Als zekerheid voor de beschikbare kredietfaciliteit heeft Wooncompas onderpand verstrekt met een WOZ-waarde ter hoogte van circa € 10,0 mln. Het onderpand betreft 36 woningen in het project Centrumplan fase II.

Voor de door Wooncompas afgesloten basisrentelening, met een hoofdsom van 10 miljoen euro geldt het volgende liquiditeitsrisico: Wanneer geldgever en geldnemer geen overeenstemming bereiken over de aanpassing van de kredietopslag zal de leningovereenkomst worden beëindigd en zal op de herzieningsdatum van de kredietopslag het restant van de hoofdsom met rente, kosten en eventueel verschuldigde vergoedingen in zijn geheel worden afgelost. In geval van vervroegde aflossing wordt aanvullend, op de herzieningsdatum van de kredietopslag, de marktwaarde van de renteafspraken inzake de basisrente over de resterende looptijd van de leningsovereenkomst afgerekend.

Voor genoemde basisrentelening is tot 21 december 2021 een rente verschuldigd over het schuldrestant van 3,32 procent, bestaande uit een basisrente van 3,12 procent en een kredietopslag van 0,20 procent. De kredietopslag loopt tot en met 21 december 2025.

Beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van geborgde financiering voor sociale woningbouw tegen gunstige voorwaarden is de organisatie sterk afhankelijk, in lijn met de gehele sector, van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW. Voor de beschikbaarheid van financiering voor activiteiten waar geen borging voor mogelijk is, is de organisatie evenals andere marktpartijen sterk afhankelijk van de bereidheid van banken of andere financiers om deze financieringen te verstrekken.

TOELICHTING OP DE JAARREKENING

Toelichting op de balans per 31 december 2021

Bedragen x € 1.000

Immateriële vaste activa

	2021	2020
Saldo 1 januari		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.777	1.589
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-747	-422
Boekwaarde 1 januari	1.030	1.167
Mutaties boekjaar		
-Investerings	317	188
-Afschrijvingen	-355	-325
Saldo	-38	-137
Saldo 31 december		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.094	1.777
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.102	-747
Boekwaarde 31 december	992	1.030

Overige immateriële vaste activa

Onder de overige immateriële vaste activa zijn kosten geactiveerd van de implementatie van diverse (gekochte) softwarepakketten. De nieuwe investeringen in nieuwe softwarepakketten hebben betrekking op het faciliteren van het nieuwe werken.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

	Systematiek	Termijn
- Automatisering	lineair	3-5 jaar

1.2 Vastgoedbeleggingen

1.2.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Vastgoedbeleggingen			
	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
Saldo 1 januari			
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	558.317	158.678	716.995
-Cumulatieve herwaarderingen	852.646	143.973	996.619
-Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-20.302	-8.949	-29.251
Boekwaarde 1 januari	1.390.661	293.702	1.684.363
Stelselwijziging	4.969	-	4.969
Boekwaarde 1 januari na stelselwijziging	1.395.630	293.702	1.689.332
Mutaties			
-Investerings - initiële verkrijgingen	134	-	134
-Investerings - opleveringen nieuwbouw	22.720	-	22.720
-Investerings - uitgaven na eerste verwerking	8.903	616	9.519
-Buitengebruikstellingen en afstotingen	-4.919	-1.979	-6.898
-Herclassificatie van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		-84	-84
-Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	858	-858	-
-Aanpassing marktwaarde	196.562	39.000	235.562
-Overige mutaties	498	-498	-
Totaal mutaties	224.756	36.196	260.952
Saldo 31 december			
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	595.382	157.460	752.842
-Cumulatieve herwaarderingen	1.044.621	181.891	1.226.512
-Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-19.616	-9.453	-29.070
Boekwaarde 31 december	1.620.386	329.898	1.950.284

Wooncompas voerde in voorgaande jaren herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling uit bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvond. In RJ 645 is opgenomen dat een dergelijke herclassificatie niet langer is toegestaan. Om deze reden is de beginbalans voor Vastgoed in exploitatie aangepast op de regel stelselwijziging. Zie voor verdere details de aanpassing in de beginstand van het vastgoed in ontwikkeling.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.208 (2020: 9.128) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 2.056 (2020: 2.067) verhuureenheden.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt 2.246 miljard euro (2020: 1.856 miljard euro).

Wooncompas heeft een kredietfaciliteit bij Rabobank. Voor deze kredietfaciliteit is onderpand verstrekt met een WOZ waarde van 10 miljoen euro. Dit onderpand betreft 36 woningen van project Centrumplan fase II.

De marktwaarde van het bezit van Wooncompas is in totaal over het jaar 2021 met 265,9 miljoen (15,8 procent) gestegen van 1.684 miljoen euro ultimo 2020 naar 1.950 miljoen euro ultimo 2021, verdeeld naar 1.620 miljoen euro aan DAEB en 330 miljoen euro aan niet-DAEB vastgoed. Per 31 december 2021 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen positieve herwaarderingen 1.227 miljoen euro en de negatieve waardeveranderingen 29,0 miljoen euro. Het betreft de mutatie op de historische verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Toelichting bij de waardeveranderingen

De waardeveranderingen bestaan uit 235,6 miljoen autonome waardestijging (14,0%) verdeeld over 234,9 miljoen euro stijging op de woningportefeuille en 0,7 miljoen euro waardestijging op het overige bezit (parkeren + BOG). Het restant waardestijging wordt veroorzaakt door veranderingen in de portefeuille. Dit is het saldo van de waardestijging door oplevering van nieuwe woningen (22,7 miljoen), investeringen – initiële verkrijgingen en investeringen – uitgaven na eerste verwerking 9,7 miljoen minus – buitengebruikstelling en afstoting – sloopcomplexen (4,6 miljoen) en de dispositie van woningen (2,2 miljoen).

De weergave van de autonome waardeontwikkeling naar deelportefeuilles is als volgt:

Deelportefeuilles	Waardeontwikkeling
Wonen	14,8%
BOG	-1,9%
Parkeren	13,0%
Totaal Wooncompas standing	14,0%

De waardeontwikkeling van de woningen sluit aan bij de landelijke trend. De veruit belangrijkste factor voor de stijging is de leegwaardeontwikkeling. Daarnaast heeft de stijging van de overdrachtsbelasting een aanzienlijk negatief effect op de waarde. Verder hebben de verlaging van verhuurdersheffing (positief), de vervallen van de mutatiekans correctie (positief) en wijziging van de modelmatige berekening exit yield uitpondscenario (positief) een substantieel effect.

De BOG portefeuille kent in 2021 een kleine waardedaling van 1,9%. Dit is met name resultaat van een stevige waardedaling op winkelvastgoed, die grotendeels gecompenseerd wordt door de waardestijging van zorgvastgoed.

Inschakelen taxateurs

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is.

Voor het 2/3 deel van het bezit (exclusief BOG eenheden) dat niet getaxeerd wordt, taxeert de corporatie het bezit zelf. Voor het 2/3 deel van de BOG eenheden dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateurs.

Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Wooncompas en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Wooncompas maakt in 2021 voor de taxaties gebruik van een drietal taxateurs.

Toelichting bij de belangrijkste parameters (vrijheidsgraden):

Exit yield (%)

De eindwaarde of restwaarde is de geschatte opbrengstwaarde van het object aan het einde van de beschouwingsperiode. De eindwaarde wordt bepaald door de geschatte bruto huuropbrengsten aan het einde van de beschouwingsperiode te delen door een geschat (bestaande voorraad) of gewenst (investeringsprojecten) rendement. Dit rendement wordt de exit yield (EY) genoemd. Hoe hoger de EY hoe lager de eindwaarde.

De woningen kenden ultimo 2021 een gemiddelde exit yield van 4,3 (2020: 5,5) procent. Voor de BOG-eenheden gold ultimo 2021 een gemiddelde exit yield van 7,8 (2020: 8,0) procent.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de vertaling van de rendementseis waartegen inkomsten contant worden gemaakt. Deze disconteringsvoet wordt gebruikt om de huidige waarde van inkomsten in de toekomst te bepalen. Als basis voor de disconteringsvoet wordt het 24-maandsgemiddelde van de 10-jaars IRS (Interest Rate Swap) genomen. Het 24-maandsgemiddelde wordt bepaald door de IRS zoals deze geldt op het moment van waardebepaling op peildatum en de IRS op de laatste dag van de 23 daaraan voorgaande kalendermaanden te middelen.

Deze rentevoet wordt verhoogd met:

- Een vastgoedsector gebonden risico-opslag, ter compensatie van het verschil tussen het generieke onroerend goed risico van het te waarden object en de generieke risicovrije rentevoet.
- Een marktrisico-opslag voor de in te schatten exploitatierisico's van het object, die specifiek voortvloeien uit het gebied en de markt waar het vastgoedobject in is gelegen, ten opzichte van het eerder bepaalde generieke onroerend goed risico.
- Een objectrisico-opslag voor het specifieke vastgoedsegment waartoe het object behoort, ten opzichte van het eerder onderscheiden generieke vastgoedrisico en het specifieke marktrisico. Hoe hoger het ingeschatte risico van het object hoe hoger het te hanteren percentage.

De woningen kenden ultimo 2021 een gemiddelde disconteringsvoet van 6,1 (2020: 6,1) procent. Voor de BOG-eenheden gold ultimo 2021 een gemiddelde disconteringsvoet van 6,8 (2020: 7,0).

Instandhoudingsonderhoud

Instandhoudingsonderhoud is het onderhoud dat benodigd is om het object in dezelfde technische staat te behouden als waarin het zich op het moment van waarden bevindt. Daaronder worden ook die onderhoudsmaatregelen begrepen, die nodig zijn om eventueel achterstallig onderhoud op te heffen, zonder dat sprake is van een verbetering van de kwaliteit van het complex op basis waarvan een huurverhoging gevraagd zou kunnen worden. Tot het onderhoud wordt ook gerekend het zogeheten incidenteel of klachtenonderhoud.

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud doet zich voor bij het vrijkomen van de woning door contractopzegging door de huurder. De hoogte van de kosten voor het mutatieonderhoud is afhankelijk van het type verhuureenheid. Mutatieonderhoud geldt alleen in het geval van wederverhuur (door exploiteer scenario). In het geval van verkoop (uitpondscenario) wordt mutatieonderhoud niet opgenomen. Sinds 2019 is het mutatieonderhoud verwerkt in het instandhoudingsonderhoud.

Beheerkosten

Onder beheerkosten worden verstaan de interne kosten gemaakt ten behoeve van het beheer van ieder object, inclusief kosten van huurherziening en interne kosten gemaakt voor de verhuur en marketing van het object en exclusief niet-object gebonden kosten, maatschappelijke beheerskosten, taxatiekosten en accountantskosten. De beheerkosten worden rechtstreeks afgeleid uit de Vastgoedexploitatiewijzer, als zijnde de meest representatieve norm in de markt.

Mutatieleegstand

De periode waarin geen huur wordt ontvangen voor leegstaande eenheden.

Gebruik vrijheidsgraden in marktwaardering

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Er is als volgt met de vrijheidsgraden omgegaan:

- **Markthuurstijging:** Voor alle woningen is gebruik gemaakt van de markthuurtabel Zuidelijke Randstand vanuit het regionale marktwaarde overleg. De gehanteerde markthuurtabel is in overleg met de externe taxateurs vastgesteld.
- **Exit yield (%):** Bij BOG is de exit yield bepaald in relatie tot de gehanteerde disconteringsvoet. Bij woningen is de exit yield conform het handboek toegepast. Daar waar de taxateurs bij de waardering van het 1/3e deel de exit yield aanpassen is dit toegelicht. In de interne waarderingsgraden is de exit yield niet aangepast. Incidenteel zijn overrules van taxateurs uit voorgaande jaren gehandhaafd om een waardering aan te laten sluiten op de volledige taxaties.
- **Leegwaarde(stijging):** De gehanteerde leegwaarde voor het 1/3e deel volledige taxatie is in overleg met de externe taxateurs vastgesteld. De leegwaarde van het 2/3e deel interne taxatie is op vergelijkbare wijze vastgesteld (LWI-tool op basis van NVM-transacties). Voor de leegwaardebepaling van de interne taxaties is nadrukkelijk ook gekeken naar de samenhang met de volledige taxaties.
- **Onderhoud:** Het Handboek Marktwaardering hanteert een bedrag per woning rekening houdend met eengezinswoningen/meergezinswoningen en ouderdom. Wooncompas past voor alle woningen het VTW-boekje (Vastgoed Taxatiewijzer, Koëter) toe (VEX-normen), welke de instandhoudingskosten per woning verfijnder berekent.
- **Disconteringsvoet:** De gehanteerde disconteringsvoeten zijn in TM berekend op basis van de opslagen-systematiek en voor het 1/3 deel volledige taxatie in overleg met de externe taxateurs vastgesteld. De volledige taxaties zijn vertaald naar het 2/3e deel interne taxaties, waarbij het uitgangspunt is zo min mogelijk te corrigeren op de modelmatige berekening van de disconteringsvoet. Incidenteel is er een aanpassing gedaan om een waardering aan te laten sluiten op de volledige taxaties.

Gehanteerde complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen.

De gekozen complexindeling sluit aan bij de financieel administratieve complexindeling zoals die ook in het primaire systeem is opgenomen en die ten behoeve van de sturing wordt gehanteerd. Uitgangspunten binnen deze complexindeling zijn homogeniteit van het bezit binnen een complex alsmede vergelijkbare bouwjaren. Per complex (zijnde een kasstroom genererende eenheid) is ten behoeve van de taxatie een onderscheid gemaakt tussen woningen, parkeren en BOG. Dit is noodzakelijk omdat binnen de gekozen waarderingssystematiek de methodiek en de opbouw van de parameters verschilt.

Parameters:

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	12,20%	7,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	VTW-bedrager	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	VTW-bedrager	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Studenteneenheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgseenheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	in VTW-bedrager	in VTW-bedrager	in VTW-bedrager	in VTW-bedrager	in VTW-bedrager	in VTW-bedrager	in VTW-bedrager
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	in VTW-bedrager	in VTW-bedrager	in VTW-bedrager	in VTW-bedrager	in VTW-bedrager	in VTW-bedrager	in VTW-bedrager
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	in VTW-bedrager	in VTW-bedrager	in VTW-bedrager	in VTW-bedrager	in VTW-bedrager	in VTW-bedrager	in VTW-bedrager
Mutatieonderhoud per vhe - Zorgseenheid (extramuraal)	in VTW-bedrager	in VTW-bedrager	in VTW-bedrager	in VTW-bedrager	in VTW-bedrager	in VTW-bedrager	in VTW-bedrager
Achterstallig onderhoud per vhe - EGW	€ 0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Achterstallig onderhoud per vhe - MGW	€ 0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Achterstallig onderhoud per vhe - studenteneenheid	€ 0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Achterstallig onderhoud per vhe - Zorgseenheid (extramuraal)	€ 0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten EGW	€ 467	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten MGW	€ 459	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten studentenhuysvesting	€ 432	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten Zorgseenheid (extramuraal)	€ 423	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	gem.tarief	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Belastingen, verzekeringen, en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Verhuurdersheffing (% van de WOZ)	0,526%	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%	0,307%	0,307%
Maximale grondslag verhuurdersheffing	315.000	343.000	387.590	416.659	424.992	433.492	442.162
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden	1,2%	1,0%	1,0%	1,0%	0,5%	0,5%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie - onzelfstandige eenheden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatieleegstand - geregleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 555	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO	€ 6,00	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO	€ 7,30	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Mutatieonderhoud BOG per m2 BVO	€ 10,10	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Mutatieonderhoud MOG per m2 BVO	12,2	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0,00	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten - BOG (% van de markthuur)	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)	2%	2%	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	gem.tarief	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters parkeergelegenheden	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 56	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 187	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 29	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 40	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 555	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Verkoopkosten per eenheid	€ 555	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 9,70	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 12,20	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0,00	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	incl.bij OZB	incl.bij OZB	incl.bij OZB	incl.bij OZB
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Beleidswaarde

De beleidswaarde is een waardering waarbij het beleid van een organisatie zoveel mogelijk wordt meegenomen in de waardering. Deze waarde gaat uit van de marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige woongelegenheden (EGW, MGW en extramurale zorgeenheden) en onzelfstandige woongelegenheden (studenteneenheden). Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Niet-woongelegenheden betreft de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG) en parkeergelegenheden. De beleidswaarde (incl. de marktwaarde voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed) wordt bepaald voor het totaal van de corporatie.

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'. De vier aanpassingen houden het volgende in:

1. Beschikbaarheid

In de marktwaarde zijn er twee exploitatievormen; uitponden en doorexploiteren. Omdat een woningcorporatie in principe het doel heeft woningen duurzaam te verhuren schrijft de beleidswaarde voor dat het gehele bezit volgens doorexploiteren wordt gewaardeerd. Omdat er nu geen keuze kan worden gemaakt voor de eventueel hogere uitpondwaarde levert dit een waardeverandering op. De overdrachtskosten worden conform het Handboek op 0% gesteld, wat een waardeverhogend effect heeft (+ 8,8%). Verder betekent het scenario eeuwig durend doorexploiteren een verlaging van de disconteringsvoet en daarmee ook een verhogend effect op de eindwaarde (gemiddeld 5,6% hogere eindwaarde). Afhankelijk van het vertrekpunt van de marktwaarde (hoogste scenario doorexploiteren of uitponden en/of de grootte van het verschil tussen uitponden en doorexploiteren) bepalen deze effecten of er bij stap 1 een opslag dan wel een afslag op de marktwaarde resulteert.

2. Betaalbaarheid

De marktwaarde gaat uit van markthuren. Woningcorporaties verhuren het bezit bij mutatie vaak tegen een lagere huur dan de markthuur. In de stap betaalbaarheid wordt dit gecorrigeerd. De markthuur wordt vervangen door de lagere streefhuur. Dit geeft in de meeste gevallen het grootste verlagende effect op de beleidswaarde.

3. Kwaliteit

Het mutatieonderhoud en het instandhoudingsonderhoud worden vervangen door een beleidsnorm voor het onderhoud. Deze norm is vastgesteld op basis van de meerjarenbegroting 2022 e.v. In deze norm zit het onderhoudsbeleid voor de komende 15 jaar. Omdat deze norm doorgaans hoger is dan de bij de marktwaarde gehanteerde normen zal deze stap een afslag opleveren.

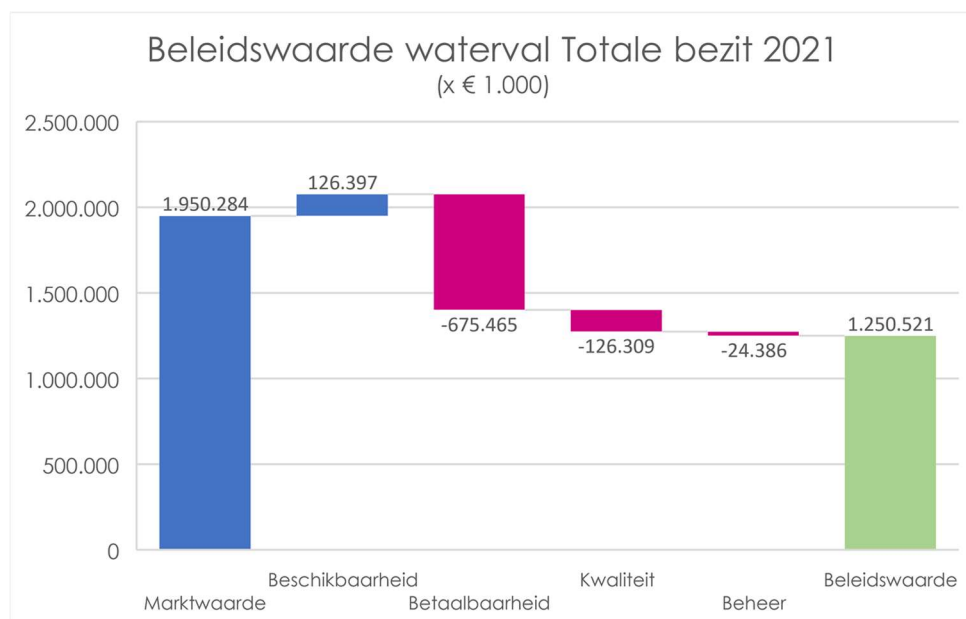
4. Beheer

Beheerkosten en zakelijke lasten worden vervangen door een beleidsnorm voor beheer. Ook deze norm is vastgesteld op basis van de meerjarenbegroting 2022 e.v. In deze norm zit het beleid voor de komende 15 jaar. Ook deze norm zal doorgaans hoger zijn dan die bij de marktwaarde, zodat ook hier het resultaat een afslag op de marktwaarde betekent.

Beleidswaarde waterval

De marktwaarde voor het gehele bezit bedraagt 1.950 miljoen euro. De beleidswaarde bedraagt in totaal 1.250 miljoen euro, ofwel 64,1% van de marktwaarde (2020: 1.040 miljoen, 61,7%). De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt voor een deel beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Verder zijn de definities in het handboek modelmatig waarderen en parameters vanuit de marktwaarde met als belangrijkste wijziging de stijgende overdrachtbelasting van 3% naar 9% waarin de full-versie in de eindwaarde rekening mee is gehouden en die voor het doorexploterenscenario wordt geëlimineerd.

De beleidswaarde waterval voor het totale bezit van Wooncompas ziet er als volgt uit:



Toelichting beleidswaarde waterval

1. Beschikbaarheid

Het resultaat van de correctie op beschikbaarheid is een opslag op de marktwaarde van 6,4%, in 2020 bedroeg deze opslag 1,2% op de marktwaarde. Het omzetten van de waardering op volledig doorexploteren heeft een negatief effect op de marktwaarde, echter wordt dit negatieve effect meer dan gecompenseerd door het wegvallen van de overdrachtsbelasting en het positieve effect op de eindwaarde bij doorexpoliteren. Dit resulteert in een opslag van 6,4%.

2. Betaalbaarheid

In de tweede stap betaalbaarheid bedraagt de afslag 34,6% (2020: 31,8%). De markthuur wordt vervangen door de beleidshuur van Wooncompas. Omdat wij de betaalbaarheid waarborgen, vragen we lagere huren (ook bij mutatie) en houden we meer woningen onder de liberalisatiegrens. De lagere ingerekende huur (beleidshuur vs markthuur) beïnvloedt de ingerekende verhuurderheffing, deze wordt verhoogd doordat op basis van beleidshuur meer woningen een sociale huur hebben. Het percentage verhuurdersheffing is lager in vergelijking met vorig jaar, dit leidt tot een positief effect in de afslag voor de betaalbaarheid.

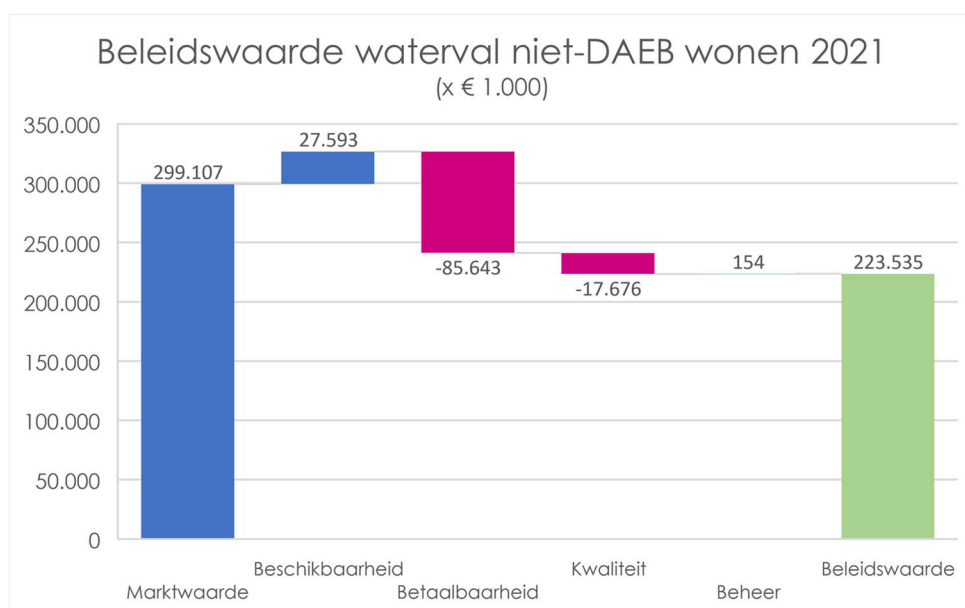
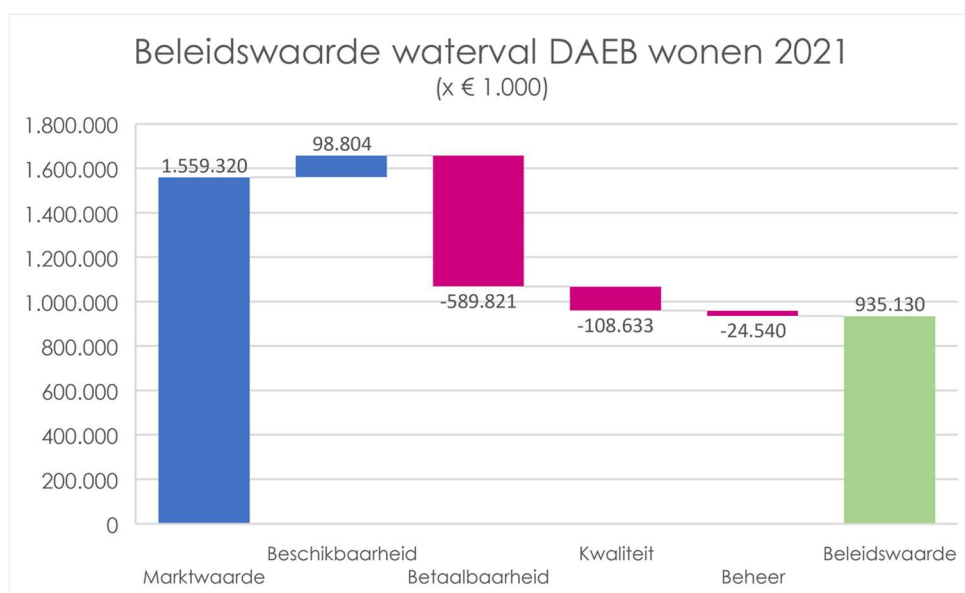
3. Kwaliteit

De derde stap kwaliteit betreft de afslag voor onderhoudslasten deze bedraagt 6,5% (2020: 5,4%). In 2021 zien we een hogere afslag doordat het onderhoudsniveau in onze meerjarenbegroting is gestegen. Daarnaast is de toerekening van indirecte kosten in 2021 geactualiseerd waardoor relatief meer aan onderhoud wordt toegerekend.

4. Beheer

In de vierde stap beheerslasten bedraagt de afslag 1,3% (2020: 2,3%). Hierin zien we in 2021 een daling van de afslag, dit wordt enerzijds veroorzaakt door een daling van de beheerslasten in de meerjarenbegroting. Anderzijds heeft de herziening van de toerekening van indirecte kosten ook effect op de beheerslasten, deze zijn hierdoor gedaald.

De beleidswaardewaterval voor de woongelegenheden (DAEB en niet-DAEB) van Wooncompas ziet er als volgt uit:



Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Uitgangspunten	Basisvariant	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	in %
Disconteringsvoet	5,44%	0,5% hoger	247 mln lager	-21,0%
Streefhuur per maand	€ 652	€ 25 hoger	63 mln hoger	5,4%
Beheernorm	€ 818	€ 100 lager	35 mln hoger	3,0%
Norm onderhoud	€ 1.838	€ 100 hoger	35 mln lager	-3,0%

1.2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is hierna opgenomen:

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Saldo 1 januari	
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.178
-Cumulatieve herwaarderingsprijs	2.694
Boekwaarde 1 januari	9.872
Mutaties	
-Desinvesteringen - terugkopen	-133
-Desinvesteringen - activa in exploitatie	-73
-Herwaarderingsprijs	1.877
Totaal mutaties	1.671
Saldo 31 december	
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.972
-Cumulatieve herwaarderingsprijs	4.571
Boekwaarde 31 december	11.543

Wooncompas hanteerde in het verleden de koopvariant Koopgarant. In deze variant worden bij de verkoop niet alle risico's overgedragen en heeft Wooncompas een zogenaamde terugkoopplicht. Indien niet alle risico's worden overgedragen, worden dergelijke transacties op basis van RJ 270 aangemerkt als financieringstransactie (zie waarderingsgrondslagen). Bij het aangaan van de contracten is een gemiddelde startkorting verleend tussen 25 procent en 35 procent van de taxatiewaarde en bij terugkoop bedraagt het aandeel in de waardeontwikkeling voor Wooncompas maximaal 50 procent.

Er zijn in 2021 geen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De in 2021 teruggekochte woningen zijn als volgt verwerkt:

- Hollandsestraat 82 (73K) is terug in exploitatie genomen en wordt verhuurd;
- Boezemstraat 18 is in 2021 teruggekocht (133K) en weer verkocht in de vrije verkoop.
- Nassaustraat 222 is in 2021 vanuit de voorraad verkocht in de vrije verkoop.

De opbrengsten hiervan zijn verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Ultimo 2021 zijn er nog 46 koopgarantwoningen waarvoor een terugkoopverplichting bestaat.

	2021	2020
	Koopgarant	Koopgarant
Aantal Vov woningen per 1 januari	48	62
Verkopen boekjaar	0	0
Terugkopen boekjaar	2	4
Afkoop koopgarant boekjaar	0	1
Verkopen terugkoop verplichtingen boekjaar	0	9
Aantal VOV woningen per 31 december	46	48

1.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Saldo 1 januari 2021			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	27.093	1.195	28.288
Cumulatieve waardeverminderingen	-5.324	-942	-6.266
Boekwaarde 1 januari 2021	21.769	253	22.022
Stelselwijziging	-4.969	-	-4.969
Boekwaarde 1 januari 2021 na stelselwijziging	16.800	253	17.053
Mutaties:			
Investerings	10.255	-	10.255
Desinvesteringen	-23.253	-253	-23.506
Subsidies	-141	-	-141
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-3.661	-	-3.661
Totaal mutaties 2021	-16.800	-253	-17.053
Saldo 31 december 2021			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.985	942	9.927
Cumulatieve waardeverminderingen	-8.985	-942	-9.927
Boekwaarde 31 december 2021	-	-	-

Wooncompas voerde in voorgaande jaren herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling uit bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvond. In RJ 645 is opgenomen dat een dergelijke herclassificatie niet langer is toegestaan. Om deze reden is de beginbalans voor de projecten NOM Tarwestraat en Stadhouderslaan NOM aangepast op de regel stelselwijziging. Zie ook de aanpassing in de beginstand van het vastgoed in exploitatie.

Ultimo 2021 bevinden diverse projecten zich in de opstartfase, waarbij diverse scenario's worden verkend. Voor de projecten in ontwikkeling waarvoor in 2021 kosten zijn gemaakt overstijgt dit nog niet de voorziening onrendabele top, waardoor deze projecten ultimo 2021 zijn opgenomen onder de passivazijde van de balans.

In 2021 heeft oplevering plaatsgevonden ad 22,7 miljoen voor de projecten Rembrandtweg fase 1 (18,3 miljoen euro) en Stationstuin (4,4 miljoen euro). Dit is zichtbaar op de regel desinvesteringen. Daarnaast is een desinvestering voor Centrumplan fase 1 (0,8 miljoen) verwerkt.

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van 1 miljoen euro (2020: 2 miljoen euro) aan bouwrente geactiveerd.

1.3 Materiële vaste activa

1.3.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2021	2020
Saldo 1 januari		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.753	5.325
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.032	-2.302
Boekwaarde 1 januari	2.721	3.023
Mutaties boekjaar		
-Investeringen	560	15
-Desinvesteringen	-1	-83
-Correctie desinvesteringen voorgaande jaren	-	1.496
-Afschrijvingen	-277	-234
-Correctie afschrijvingen i.v.m. desinvesteringen	-	-1.496
-Herclassificatie	84	-
-Terugname waardevermindering	93	-
Saldo	459	-302
Saldo 31 december		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.396	6.753
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.216	-4.032
Boekwaarde 31 december	3.180	2.721

Op het eigendom van de activa rusten geen beperkingen.

De in het boekjaar gedane investeringen hebben betrekking op kantoorinventaris en automatisering.

Op de regel herclassificatie is 1 eenheid met twee vergaderruimtes in het kantoorpand aan het Koningsplein verantwoord. Deze ruimtes zijn in 2021 geherclassificeerd van de vastgoed in exploitatie naar de materiële vaste activa ten dienste van de organisatie.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

	Systematiek	Termijn
- Terreinen	geen afschrijvingen	-
- Bedrijfsgebouwen	lineair	15-25 jaar
- Installaties	lineair	10 jaar
- Inventaris	lineair	5-10 jaar
- Vervoermiddelen	lineair	6 jaar
- Automatisering	lineair	3-5 jaar
- Warmtemeters	lineair	10-15 jaar

1.4 Financiële vaste activa

1.4.1 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen in groepsmaatschappijen

	2021	2020
Deelneming Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V.		
Saldo begin boekjaar	18	18
- Mutaties boekjaar	-	-
Saldo einde boekjaar	18	18

In Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V. zijn in 2021 geen activiteiten uitgevoerd.

1.4.2 Latente belastingvorderingen

	2021	2020
Saldo begin boekjaar	3.887	3.334
- Latentie onderhoudsvoorziening		-337
Saldo begin boekjaar na stelselwijziging	3.887	2.998
- Mutatie inzake waarderingsverschil leningen o/g en u/g	-34	29
- Mutatie inzake waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploit. True up 2020/2019	-961	-839
- Mutatie inzake waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploit.	-210	1.704
- Mutatie inzake latentie onderhoudsvoorziening	341	-4
Saldo per einde boekjaar	3.023	3.887

De actieve en passieve latenties zijn gesaldeerd opgenomen in de jaarrekening onder de activazijde van de balans. In 2021 is de passieve latentie inzake de onderhoudsvoorziening vrijgefallen. Deze voorziening is gevormd voor de fusie en was sindsdien niet meer gemuteerd, daarom voor nu vrij laten vallen.

Het saldo per 31-12-2021 betreft de latentie op de leningen o/g (agio en disagio) ter hoogte van 431.662 euro en de latentie waarderingsverschillen vastgoedbeleggingen in exploitatie ter hoogte van 2,6 miljoen euro. Utlimo 2021 is de commerciële waardering van het vastgoed (1.950 miljoen euro) per saldo 509 miljoen euro hoger dan de fiscale waardering (1.443 miljoen euro).

Zie voor een nadere toelichting op de mutaties in de latenties de toelichting bij paragraaf 2.9.

1.4.3 Leningen u/g

	Rieder borgh 2021	Aarhof 2021	Fysioplus 2021	Centrum v Logopedie 2021	Totaal 2021
Saldo 1 januari	790	161	94	18	1.063
Verstrekking	-	-	-	-	-
Aflossing regulier	-88	-272	-8	-8	-376
Correctie voorgaande jaren	360	541	-	-	901
Boekwaarde 31 december	1.062	430	86	10	1.588

Ultimo 2021 heeft Wooncompas een vordering op 4 zorgpartijen waaraan in het verleden een lening danwel uitgestelde betalingsverplichting is verstrekt:

- De lening u/g Riederborgh betreft een uitgestelde huurbetalingsverplichting van Zorgorganisatie de Riederborgh. De rente bedraagt 5,5 procent en de regeling loopt tot en met 2029.
- De lening u/g Aarhof betreft een voorfinanciering van aanpassingen aan het gehuurde pand van de zorgpartij. De rente bedraagt 4,75 procent en de regeling loopt tot en met juli 2025.
- De leningen u/g Fysioplus en Centrum voor Logopedie betreffen voorfinanciering van aanpassingen aan het gehuurde pand van de zorgpartijen. De regeling loopt tot en met 2029.

Op de regel correctie voorgaande jaren is voor de Riederborgh en de Aarhof een bedrag van 900.000 euro gecorrigeerd. Dit betreft rente dat in voorgaande jaren als aflossing is verwerkt en onrecht in mindering is gebracht op de lening u/g. In jaarrekening 2021 is dit prospectief verwerkt. Deze correctie zorgt voor een toename van de totale post leningen u/g, terwijl er geen nieuwe contracten zijn afgesloten in 2021. Met de Aarhof is juist een regeling getroffen om de levensduur van de vordering met 4 jaar te verkorten naar juli 2025.

De leningen u/g zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

1.5 Voorraden

1.5.1. Vastgoed bestemd voor verkoop

	31-12-2021	31-12-2020
Voorraad VOV-woningen	-	226
Voorraad reguliere koopwoningen	-	-
Saldo einde boekjaar	-	226

Per 31-12-2021 staan er geen (2020: 1) ex-koopgarantwoningen op de voorraad.

1.6 Vorderingen

1.6.1 Huurdebiteuren

	31-12-2021	31-12-2020
Huurdebiteuren	832	822
Voorziening dubieuze debiteuren	-211	-277
Saldo einde boekjaar	621	545

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren en vergoedingen bedraagt ultimo 2021 1,09 procent (ultimo 2020: 1,15) procent.

De voorziening dubieuze debiteuren is op statische wijze bepaald. De vorderingen zijn beoordeeld op de mogelijkheden deze nog te kunnen incasseren.

1.6.2 Overheid

	31-12-2021	31-12-2020
Gemeenten:		
Diverse vorderingen	305	17
Voorziening dubieuze vordering	-	-
Saldo einde boekjaar	305	17

Deze vorderingen bestaan uit een vordering op de Gemeente Ridderkerk voor gebiedsontwikkeling (292.000 euro) en de huurverplichtingen van de Gemeente Rotterdam (13.000 euro).

1.6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2021	31-12-2020
Vennootschapsbelasting	-	2.919
Nog te ontvangen prorata BTW	18	-
Saldo einde boekjaar	18	2.919

Ultimo 2021 resteert een te betalen positie voor de vennootschapsbelasting, welke onder de kortlopende schulden wordt gepresenteerd.

1.6.4 Overige vorderingen

Overige vorderingen	31-12-2021	31-12-2020
Overige	40	187
Saldo einde boekjaar	40	187

Het saldo van de overige vorderingen bestaat ultimo 2021 volledig uit overige debiteuren. De verwachting is dat deze bedragen in 2022 worden ontvangen.

1.6.5 Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

Overlopende activa	31-12-2021	31-12-2020
Te ontvangen overig	18	451
Nog te factureren bedragen	62	12
Vooruitbetaalde kosten	28	202
Vorderingen uit crediteuren	105	195
Overige overlopende activa	57	23
Saldo einde boekjaar	270	883

De post 'Vorderingen uit crediteuren' zijn debetposten uit de post kortlopende schulden of heeft betrekking op facturen welke in 2021 zijn ontvangen en waarvan de kosten in het boekjaar 2022 worden verantwoord.

1.7 Liquide middelen

	31-12-2021	31-12-2020
Kas	1	1
Rekening-courant banken	1.949	956
Spaarrekeningen (direct opeisbaar)	2.251	2.250
Totaal liquide middelen	4.201	3.207

De totale liquide middelen staan ter vrije beschikking van Wooncompas.

1.8 Eigen vermogen

Het eigen vermogen van Wooncompas is als volgt onder te verdelen:

Eigen vermogen	31-12-2021	31-12-2020
Herwaarderingsreserve	1.231.083	999.313
Overige reserves	338.576	332.782
Saldo einde boekjaar	1.569.659	1.332.095

1.8.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de post herwaarderingsreserve is als volgt:

	Herwaarderings- reserve DAEB- Vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve niet-DAEB- Vastgoed in exploitatie	Herwaarderings-reserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	Totaal
Saldo 1 januari 2020	775.790	130.838	2.298	908.926
-Realisatie uit hoofde van verkoop	-257	-1.945	-615	-2.817
-Realisatie uit hoofde van sloop	15	-	-	15
-Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	79.307	14.317	1.011	94.635
-afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-11.342	-723	-	-12.065
-Herclassificatie DAEB naar niet-DAEB	38	-608	-	-570
-Herclassificatie naar voorraad	-	-	-	-
-Toename uit hoofde van nieuwbouw	1.806	1.855	-	3.661
-Toename uit hoofde van aankopen	7.290	238	-	7.528
-Overige mutaties	-	-	-	-
Mutaties 2020	76.857	13.134	396	90.387
Boekwaarde 31 december 2020	852.647	143.972	2.694	999.313
Saldo 1 januari 2021	852.647	143.972	2.694	999.313
-Realisatie uit hoofde van verkoop	-182	-1.565	-84	-1.831
-Realisatie uit hoofde van sloop	-3.705	-21	-	-3.726
-Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	204.056	40.838	1.961	246.855
-afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-9.887	-1.333	-	-11.220
-Toename uit hoofde van nieuwbouw	1.692	-	-	1.692
Mutaties 2021	191.974	37.919	1.877	231.770
Boekwaarde 31 december 2021	1.044.621	181.891	4.571	1.231.083

De herwaarderingsreserve wordt voor het vastgoed in exploitatie op complexniveau bepaald aan de hand van de positieve verschillen per complex op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Hierbij wordt geen rekening gehouden met belastingen.

De mutaties in de herwaarderingsreserve van de activa in exploitatie en de VOV-woningen ten opzichte van voorgaand jaar en bedraagt 231,7 miljoen euro.

Het verschil tussen de marktwaarde van het gehele bezit is 1.950 miljoen euro en de beleidswaarde van het gehele bezit is 1.250 miljoen euro is 700 miljoen euro. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde (700 miljoen euro) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wooncompas. De mogelijkheden voor Wooncompas 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 Wooncompas is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van 237.564.000 euro betreft 2.326.000 euro gerealiseerd resultaat en 235.912.000 euro niet-gerealiseerde waardeveranderingen voor de VOV-woningen en vastgoed in exploitatie. Van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen is 231.770.000 euro herwaarderingsreserve.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn weer onder te verdelen in 235.417.000 euro niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en 492.000 euro niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Het niet-gerealiseerde resultaat is ten gunste van de herwaarderingsreserve verantwoord in de toelichting bij het eigen vermogen (1.8).

1.8.2 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2021	2020
Saldo 1 januari	332.782	312.935
Resultaat boekjaar	237.564	110.234
Toevoeging/Onttrekking aan Herwaarderingsreserve	-231.770	-90.387
Boekwaarde 31 december	338.576	332.782

De overige reserve is binnen de doelstelling van toegelaten instellingen vrij beschikbaar. Jaarlijks wordt het resultaat, na goedkeuring door de Raad van Commissarissen, aan deze post toegevoegd of onttrokken. In de jaarrekening is het resultaat boekjaar, vooruitlopend op goedkeuring door de Raad van Commissarissen, al verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 28 april 2021. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel resultaatbestemming

In de statuten van Wooncompas zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van 237.564.000 euro geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. De resultaatbestemming is, vooruitlopend op goedkeuring door de Raad van Commissarissen, in de jaarrekening verwerkt.

1.9 Voorzieningen

1.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2021	2020
Saldo 1 januari	14.840	4.617
Dotatie	24.242	15.664
Onttrekking	-9.318	-5.441
Boekwaarde 31 december	29.764	14.840

Dotaties

Op de regel dotaties wordt het bedrag van nieuw gevormde en toevoegingen aan de voorzieningen verantwoord. De dotaties 2021 bestaan uit herijking van de voorziening voor de projecten Stadhouderslaan SL-NB (0,1 miljoen euro en Blaak (0,6 miljoen euro) en de vorming van de voorziening Rembrandtweg fase 2 (17,8 miljoen euro) en het project Dorpsdijk Rhoon (5,7 miljoen euro).

Onttrekkingen

Op de regel onttrekking worden de kosten die aan de voorziening zijn onttrokken (-/- 9,3 miljoen euro) opgenomen.

Ultimo 2021 resteert er nog een voorziening op de projecten Blaak, Stadhouderslaan SL-NB, Rembrandtweg fase 2 en Dorpsdijk Rhoon. Deze voorzieningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde gezien de oprenting niet materieel is.

1.9.2 Overige voorzieningen

	2021	2020
Saldo 1 januari	-	-
Dotatie	84	-
Boekwaarde 31 december	84	-

De overige voorzieningen betreft een jubileum voorzieningen voor het personeel. De voorziening is gevormd in 2021. Vergelijkende cijfers niet aangepast i.v.m. minimale impact (2020: 83.000 euro). De voorziening is gewaardeerd tegen contante waarde.

1.10 Langlopende schulden

1.10.1 Schulden aan banken

Het verloop van de leningen is als volgt:

	2021			2020		
	Nominaal	Agio	Totaal	Nominaal	Agio	Totaal
Saldo begin boekjaar	340.338	27.279	367.617	267.486	-	267.486
Nieuwe leningen	5.000	-	5.000	77.277	27.279	104.556
Reguliere aflossingen	-15.928	-	-15.928	-4.424	-	-4.424
Vervroegde aflossingen	-	-	-	-	-	-
Vrijval Agio	-	-2.030	-2.030	-	-	-
Saldo langlopende leningen	329.410	25.249	354.659	340.339	27.279	367.618
Aflossingsverplichting <1 jaar	-5.198	-	-5.198	-10.929	-	-10.929
Saldo einde boekjaar	324.212	25.249	349.461	329.410	27.279	356.689

Op 31 december 2020 heeft een activa/passiva transactie met Vestia plaatsgevonden. De aankoop van het vastgoed hebben wij niet zelf gefinancierd, maar hiervoor in de plaats zijn leningen van Vestia tegen marktwaarde overgenomen. Aan het einde van het lening contract dienen de leningen te worden afgelost tegen nominale waarde. Het verschil tussen de nominale waarde en de marktwaarde van de leningen is als agio verantwoord in de verloopstaat.

Het saldo van de leningportefeuille per ultimo 2021 bedraagt circa 329,4 miljoen euro. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen o/g op 31 december 2021 bedraagt circa 3,03 procent (2020: 3,14 procent). Al deze leningen zijn geborgd door het WSW (circa 276,1 miljoen euro) of de gemeente (circa 53,3 miljoen euro). Het aflossingsbestanddeel van de leningen voor 2022, inclusief de contracten die geheel vervallen, bedraagt circa 5,2 miljoen euro en is opgenomen onder de kortlopende schulden.

De lening portefeuille per ultimo 2021 met een resterende looptijd langer dan 1 jaar bedraagt circa 324,2 miljoen euro en heeft een gewogen gemiddelde rentevoet van circa 3,03%. Het totale aflossingsbestanddeel voor de komende 5 jaar bedraagt circa 46,0 miljoen euro. De leningportefeuille per ultimo 2021 met een resterende looptijd langer dan 5 jaar bedraagt circa 283,4 miljoen euro. Voor overige informatie betreffende langlopende schulden wordt verwezen naar de paragraaf financiële instrumenten en risicobeheersing in de grondslagen.

De marktwaarde van de leningenportefeuille is bepaald op basis van de rentecurve per donderdag 31 december 2021. Bij de bepaling van de marktwaarden zijn geen opslagen op de rentecurve toegepast. De totale marktwaarde op 31-12-2021 inclusief opgelopen rente is € 446,7 miljoen euro (2020 498,1 miljoen euro).

In 2021 is er een commerciële financiering afgesloten via de Rabobank. Dit betreft een lening waarbij er geen sprake is van borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Deze lening heeft een hoofdsom van 5 miljoen euro en een looptijd van 10 jaar. Als zekerheid heeft de Rabobank een pandrecht op de huidige en toekomstige rechten/vorderingen die samenhangen met de registergoederen waarop hypotheekrecht is gevestigd. Dit hypotheekrecht heeft betrekking op 36 niet-DAEB woningen van nieuwbouwproject Centrumplan Fase 2 te Ridderkerk. Deze woningen vertegenwoordigen een marktwaarde in verhuurde staat van circa 11,8 miljoen euro.

Onder de langlopende schulden is een basisrentelening, met een hoofdsom van 10 miljoen euro, opgenomen onder de volgende voorwaarden:

- Het rentepercentage was in 2021 opgebouwd uit een basisrente van 3,12 procent vermeerderd met een kredietopslag van 0,20 procent. De totale rente kwam hiermee op 3,32 procent. De vervaldatum van de huidige kredietopslag is 21 december 2025.
- Marktwaarde van de basisrentelening is circa 19,8 miljoen euro.
- Gehele of gedeeltelijke extra aflossing van de lening is toegestaan, indien geldgever en geldnemer hierover gezamenlijk overeenstemming hebben bereikt.
- Liquiditeitsrisico: "Wanneer geldgever en geldnemer geen overeenstemming bereiken over de aanpassing van de kredietopslag zal de leningsovereenkomst worden beëindigd en zal op de herzieningsdatum van de kredietopslag het restant van de hoofdsom met rente, kosten en eventueel verschuldigde vergoedingen in zijn geheel worden afgelost. In geval van vervroegde aflossing wordt aanvullend, op de herzieningsdatum van de kredietopslag, de marktwaarde van de renteafspraken inzake de basisrente over de resterende looptijd van de leningsovereenkomst afgerekend".
- De basisrentelening hoeft niet te worden gesplitst vanwege het feit dat de herziening van de kredietopslag nauw verbonden is met het basiscontract. Op het moment van de renteherziening wordt eventueel afgerekend op basis van marktconforme voorwaarden.

De leningen in de portefeuille van Wooncompas bevatten geen rentederivaten en geen embedded derivaten welke zijn afgescheiden van het basiscontract

De waardering is gedaan obv de netto contante waarde methode en toekomstige kastromen zijn contant gemaakt tegen de rentecurve per 31-12-2021.

1.10.2 Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
Saldo 1 januari		
-Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.178	9.369
-Vermeerderingen/verminderingen	1.974	1.581
Boekwaarde 1 januari	9.152	10.950
Mutaties		
-Opwaarderingen	1.440	741
-Afwaarderingen	-262	-2.539
Totaal mutaties	1.178	-1.798
Saldo 31 december		
-terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	6.972	7.178
-Vermeerderingen/verminderingen	3.358	1.974
Boekwaarde 31 december	10.330	9.152

Gedurende 2021 zijn 2 woningen (2020: 4) onder een VOV-regeling teruggekocht door Wooncompas. De met deze mutaties samenhangende afwaardering van de terugkoopverplichting bedraagt 262.000 euro (2020: 796.000 euro).

Als gevolg van een gemiddelde leegwaardestijging van de onroerende zaken van 20,5 procent (2020: 11,4 procent), stijgt de terugkoopverplichting in 2021 met 1,4 miljoen euro (2020 741.000 euro)

1.10.3 Overige langlopende schulden

Overige langlopende schulden	31-12-2021	31-12-2020
Waarborgsommen	167	163
Saldo einde boekjaar	167	163

De onder overige langlopende schulden verantwoorde waarborgsommen hebben betrekking op contracten BOG/MOG.

1.11 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

1.11.1 Schulden aan banken

Schulden aan banken	31-12-2021	31-12-2020
Aflossingsverplichting leningen komend boekjaar	5.198	10.929
Saldo einde boekjaar	5.198	10.929

De aflossingsverplichting voor het komend boekjaar betreft de reguliere aflossingen die binnen een jaar moeten worden betaald op de betreffende valutadata inclusief leningen die binnen een jaar in zijn geheel dienen te worden afgelost.

1.11.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Schulden aan leveranciers	31-12-2021	31-12-2020
Crediteuren	1.671	1.645
Saldo einde boekjaar	1.671	1.645

Het saldo einde boekjaar betreft de per balansdatum openstaande crediteuren. Het debetsaldo in de crediteuren is apart verantwoord onder de overlopende activa.

1.11.3 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-2021	31-12-2020
Vennootschapsbelasting	1.406	-
Loonheffing en sociale verzekeringspremie	284	291
Af te dragen omzetbelasting	501	290
Saldo einde boekjaar	2.191	581

Ultimo 2021 bestaat positie vennootschapsbelasting uit een vordering van 0,9 miljoen euro voor boekjaar 2018 en een schuld van 2,3 miljoen euro die betrekking heeft op de jaren 2020 en 2021.

1.11.4 Overige schulden

Overige schulden	31-12-2021	31-12-2020
RC Riederborgh	63	48
Eerste verhuurnota's	12	4
Overige	39	41
Saldo einde boekjaar	114	93

1.11.5 Overlopende passiva

Overlopende passiva	31-12-2021	31-12-2020
Niet vervallen rente van geldleningen	4.727	4.044
Nog te betalen kosten	1.319	1.016
Stook-/servicekosten	176	322
Vooruitontvangen huur	1.206	1.375
Saldo einde boekjaar	7.428	6.757

De schuld uit hoofde van stook- en servicekosten heeft betrekking op de nog met huurders af te rekenen kosten. De stook- en servicekosten worden maandelijks bij huurders in rekening gebracht middels voorschotten en worden aan het einde van het jaar afgerekend op basis van de werkelijke kosten. De post Nog te betalen kosten heeft betrekking op in 2021 verantwoorde kosten welke in 2022 worden betaald.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Bedragen x € 1.000

Leaseverplichtingen

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Overzicht leaseverplichtingen (x 1.000 euro)	2021	2020
Leasecontract printers (24)	74	111
Leasecontract couverteermachine (1)	15	2
Leasecontract koffieautomaten (4)	25	5
Leasecontracten auto's (7)	162	234
Totaal leaseverplichtingen	276	352

Alle verplichtingen hebben een looptijd korter dan vijf jaar. De verplichtingen voor het komende jaar bedragen 117.159 euro (2020: 133.300 euro).

Obligoverplichting WSW

De totale leningsom onder WSW-garantie ultimo 2021 bedraagt 276,1 miljoen euro.

Wooncompas heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2021 heeft een hoofdsom van € 7,5 miljoen hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is Wooncompas jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien Wooncompas niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door Wooncompas.

Het obligotarief is vastgesteld op 3,85 procent. De grondslag waarover WSW het obligotarief berekent is het schuldrestant van de geborgde lening met uitzondering van de lening typen variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Collegiale financieringen zijn niet van toepassing bij Wooncompas.

Aangegane verplichtingen projecten

De aangegane verplichtingen met betrekking tot lopende projecten worden niet op de balans vermeld. Zij geven het volgende beeld: ultimo 2021 is voor circa 9,7 miljoen euro aan verplichtingen aangegaan voor projecten in voorbereiding en in uitvoering (2020: 6,4 miljoen euro).

Voorzieningen voor pensioenen

De Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) is een sector pensioenfonds. Er zijn geen verplichtingen op corporatieniveau beschikbaar. Het is daarom niet mogelijk om eventuele rechten en verplichtingen met betrekking tot dit pensioenfonds in de balans op te nemen. Een overschot of tekort in het bedrijfstakpensioenfonds SPW kan invloed hebben op toekomstige premies. Het saldo van betaalde en verhaalde premies is in de resultatenrekening verwerkt. De zogenaamde 'beleidsdekkingsgraad' bij pensioenmaatschappijen is bepalend voor de uitkeringen en premievaststelling. Deze 'beleidsdekkingsgraad' bedraagt ultimo 2021: 118,8 procent (2020: 103,1 procent). De ontwikkelingen op de financiële markten blijven onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe

de beleidsdekkingsgraad van het fonds zich het komende jaar zal ontwikkelen. Een mogelijke reservering heeft in deze jaarrekening niet plaatsgevonden.

Juridische zaken

Op 31 december 2021 heeft Wooncompas geen lopende rechtszaken.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2021 bedraagt het nog niet bestede budget € 257.000 (31.12.2020: € 232.000).

Beklemmingen aangaande vastgoed in exploitatie

In diverse exploitatieovereenkomsten tussen Wooncompas en de gemeente Ridderkerk zijn afspraken opgenomen betreffende de realisatie van woningen in vooraf benoemde marktsegmenten/prijsklassen. Dezelfde exploitatieovereenkomsten stellen geen eisen aan de duur van de periode na oplevering waarin de initiële marktsegmenten/prijsklassen gehandhaafd moeten worden. Daar zijn wel mondelinge afspraken over gemaakt. De geldigheidsduur en einddatum variëren per project. In de waardering van de complexen (zijnde kasstroom genererende eenheden) die vallen onder dergelijke exploitatieovereenkomsten is geen rekening gehouden met een dergelijke aftopping van de markthuurlaast, gezien de zeer geringe impact hiervan, zowel in de tijd als in de financiële waardering.

Volmacht WSW

Wooncompas heeft een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW, waarmee het WSW de mogelijkheid heeft over te gaan tot het vestigen hypotheek op een deel van het bezit van Wooncompas.

DIGH

Met een aantal corporaties uit de stadsregio Rotterdam en de Gemeente Rotterdam heeft Wooncompas in het verleden eerst middels een geldlening die later is omgezet naar een garantieverstrekking bijgedragen aan de ontwikkeling van sociale woningbouw in Durban Zuid Afrika. In 2021 resteerde geen verplichting meer voor de deelnemende corporaties, andersom stond nog wel een (beperkte) claim open richting de Zuid-Afrikaanse sociale woningbouwer, FMHC Rental SA NPC. Deze claim heeft ultimo 2021 tot uitbetaling geleid en daarmee zijn de laatste verbintenissen verder afgewikkeld.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

2.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

2.1.1 Huuropbrengsten

		2021	2020
Netto huur woningen	DAEB	60.271	55.938
	niet-DAEB	11.432	10.737
Netto huur niet-woningen	DAEB	4.884	3.015
	niet-DAEB	1.648	2.943
Af: huurderiving leegstand		-1.256	-1.119
Af: huurderiving sloop		-486	25
Af: dotatie voorziening dubieuze debiteuren		-42	84
Totaal huuropbrengsten		76.451	71.623

De totale huuropbrengsten zijn ten opzichte van 2020 met 6,7 procent (4,8 miljoen euro) gestegen. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de aankoop van Vestia bezit in Barendrecht en Terbregge van Rondon Wonen (3,6 miljoen euro) ultimo 2020, waardoor geheel 2021 huuropbrengsten zijn gegenereerd. In 2021 heeft de overheid besloten geen huurverhoging door te voeren voor de DAEB woningen (2020: 2,29 procent).

De overige redenen voor mutatie van de totale huuropbrengsten zijn:

- hogere huurderiving (-/- 0,6 miljoen euro);
- hogere dotatie voorziening dubieuze debiteuren (-/- 0,1 miljoen euro);
- woningen in exploitatie (1,1 miljoen euro);
- overige mutaties (0,8 miljoen euro)

In de overige mutaties zijn de ook de mutaties huurharmonisatie, verkopen en de huuraanpassingen met zorginstellingen begrepen.

2.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
Vergoedingen leveringen en diensten (stook- en servicekosten, glasverzekering)	4.315	4.194
Doorbetalste administratiekosten	120	123
Af: leeg voor verhuur	-82	-51
Af: te verrekenen (vooruitbetaalde bedragen) met huurders	-169	-280
Totaal opbrengsten servicecontracten	4.184	3.986

De opbrengsten servicecontracten bestaan uit de in rekening gebrachte voorschotten minus de nog met bewoners af te rekenen kosten over 2021 en voorgaande jaren.

2.1.3 Lasten servicecontracten

	2021	2020
Lasten leveringen en diensten (service- en stookkosten, glasverzekering)	3.447	4.138
Administratiekosten	120	123
Toerekening indirecte kosten	474	-62
Totaal lasten servicecontracten	4.041	4.199

De lasten servicecontracten bestaan uit de door leveranciers in rekening gebrachte kosten in het verslagjaar, administratiekosten en de toerekening van onze indirecte kosten. In 2021 heeft er een verschuiving plaats gevonden tussen de lasten leveringen en diensten en de toerekening indirecte kosten. Dit betreft de huismeesterkosten.

2.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2021	2020
Beheerkosten woonwagens	17	13
Toerekening indirecte kosten	5.104	5.944
Totaal lasten verhuur en beheer	5.121	5.957

De (indirecte) kosten die hier gepresenteerd worden, zijn het deel van de personeels- en overige bedrijfslasten die direct toe te rekenen zijn aan onze primaire activiteit: verhuur en beheer van vastgoed.

2.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Planmatig onderhoud	4.824	6.080
Contractonderhoud	2.018	2.418
Zorgvriendelijk wonen	40	51
Klachtenonderhoud	3.377	3.563
Mutatieonderhoud	2.852	2.646
Onderhoud Badkamer, Keuken en Toiletten	1.859	1.660
Toerekening indirecte kosten	3.294	3.028
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	18.264	19.446

De totale lasten onderhoud zijn in 2021 1,2 miljoen euro lager dan in 2020.

De kosten van het planmatig onderhoud zijn 1,3 miljoen euro gedaald ten op zichte van vorig jaar dit komt doordat er minder projecten zijn uitgevoerd.

Het contractonderhoud is 0,4 miljoen euro lager, in 2021 zijn er geen extra kosten gemaakt voor een aanpassing van een all-in onderhoudscontracten aangepast, wat in 2020 wel het geval was na een faillissement van een bestaande onderhoudspartij.

Onderhoud badkamer, Keuken en Toiletten zijn 0,2 miljoen euro gestegen door een wijziging van een planmatige aanpak naar een vraag gestuurde aanpak en aanpak bij mutatie.

De post 'Toerekening indirecte kosten' is 0,3 miljoen euro toegenomen ten opzichte van 2020. Dit is veroorzaakt door het herijken van de verdeelsleutels.

2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
Verhuurderheffing	8.538	7.692
Onroerend zaak belasting	2.219	2.055
Rioolbelastingen	893	783
Waterschapslasten	894	738
Overige belastingen	5	5
Verzekeringen vastgoed in exploitatie	170	148
VvE bijdragen	199	129
Vaste activa ten behoeve van leveringen en diensten	94	128
Overige directe exploitatiekosten	-2	65
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	13.010	11.743

De totale overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn 1,3 miljoen euro hoger dan in 2020. Dit wordt grotendeels (0,8 miljoen euro) veroorzaakt door een hogere verhuurderheffing in 2021.

De verhuurderheffing wordt berekend met als basisgrondslag de WOZ waarde en een tarief van 0,526 procent (2020: 0,562). Op de verhuurderheffing van 2021 is geen vermindering als gevolg van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing, zoals dit in 2020 wel het geval was (0,4 miljoen), van toepassing. In 2021 zijn er meer VHE's in bezit, waardoor de verhuurdersheffing en OZB zijn gestegen.

De OZB, Riool en Waterschapslasten zijn ten opzichte van 2020 met 0,4 miljoen gestegen door voornamelijk de verhoging van de WOZ-waarde per woning.

2.2 Verkoop vastgoed in ontwikkeling

Zowel in 2021 als in 2020 hebben geen verkoopactiviteiten van nieuwbouwwoningen plaatsgevonden.

2.3 Verkoop vastgoedportefeuille

	2021	2020
Voormalige huurwoningen		
Verkoopopbrengst huurwoningen	3.131	3.868
Af: verkoopkosten huurwoningen	-108	-98
Af: boekwaarde huurwoningen	-2.218	-2.994
Resultaat huurwoningen	805	776
VOV woningen		
Verkoopopbrengst VOV woningen	621	1.247
Af: verkoopkosten VOV woningen	-40	-48
Af: boekwaarde VOV woningen	-391	-740
Resultaat VOV woningen	190	459
Bedrijfsruimtes		
Verkoopopbrengst BOG	-	124
Af: boekwaarde BOG	-	-147
Resultaat bedrijfsruimtes	-	-23
Af: toegerekende organisatiekosten	-57	-67
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	938	1.145

Voormalig huurwoningen

In 2021 zijn 12 voormalig huurwoningen in Ridderkerk verkocht (2020: 17 en 1 bedrijfsruimte in Rotterdam).

Voormalig VoV woningen

Er zijn in 2021 2 voormalige koopgarant woningen teruggekocht, waarvan 1 woning weer in exploitatie is genomen en 1 woning verkocht in de vrije verkoop. In 2021 is er tevens een woning uit de voorraad van 2020 verkocht.

2.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Overige waardeveranderingen projecten	-19.802	-4.602
Kleine rendabele investeringen	-207	-198
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-20.009	-4.800

De overige waardeveranderingen projecten laten zich als volgt specificeren:

	2021	2020
Waardeverminderingen		
Rembrandtweg fase 2	-17.861	0
Dorpsdijk Rhooen	-5.687	0
(Aanvulling) ORT Stadhouderslaan SLNB	-98	-9.802
Stadhouderslaan NOM	0	-2.120
Aanvulling ORT Blaak	-596	-3.741
Onrendabele inbrengwaarden	0	-859
Kleine rendabele investeringen ten laste van resultaat	-207	-198
Tussentelling waardeverminderingen	-24.449	-16.720
Terugname waardeverminderingen		
Oplevering Rembrandtweg fase 1	1.140	0
Oplevering Stadhouderslaan NOM	2.120	0
Oplevering Tarwestraat NOM	2.397	0
Oplevering Rijnsoord	0	1.681
Oplevering Centrum Plan Fase 2a en 2b	0	525
Oplevering Vogelbuurt Fase 1	0	4.845
Terugname ORT Rembrandtweg	0	2.256
Terugname ORT Stationstuin	0	298
Diverse inbrengwaarden	0	944
Tussentelling terugnames	5.657	10.549
Vrijval eerdere ORT		
- Aarhof	0	1.757
Afwaardering projectkosten		
- Voorbereidingskosten diverse projecten	-646	-386
- Nagekomen projectkosten	-17	0
- Sloop Stadhouderslaan	-647	0
Bijzondere waardeverminderingen		
- Impairment marktwaarde kantoor Koningplein	93	0
Totaal overige waardeveranderingen projecten	-20.009	-4.800

Waardeverminderingen

In 2021 is voor de projecten Rembrandtweg fase 2 en Dorpsdijk Rhooen een voorziening gevormd en voor Blaak en Stadhouderslaan SL-NB is de voorziening aangevuld.

Terugname waardeverminderingen

In 2021 zijn de projecten Rembrandtweg fase 1 en Stationstuin opgeleverd. De oplevering en waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, is verantwoord onder de vastgoedbeleggingen.

Daarnaast heeft een afwaardering van de gesloopte eenheden van het project Stadhouderslaan plaatsgevonden. Deze eenheden waren tegen een te hoge marktwaardering uit exploitatie genomen.

Afwaardering projectkosten

In 2021 is 646.000 euro (2020: 386.000 euro) aan kosten voor haalbaarheidsonderzoeken en voorbereidingskosten projecten direct ten laste van het resultaat gebracht.

Bijzondere waardeverminderingen

In 2021 heeft opnieuw waardering van het kantoorpand plaatsgevonden en is de impairment van 93.000 euro (positief) verwerkt onder de overige waardeveranderingen.

2.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
DAEB-vastgoed in exploitatie		
-Toename marktwaarde	206.667	90.939
-afname marktwaarde	-10.105	-11.679
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering DAEB-vastgoed	196.562	79.260
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
-Toename marktwaarde	40.334	16.711
-afname marktwaarde	-1.334	-2.363
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering Niet-DAEB-vastgoed	39.000	14.348
Eliminatie overboeking van Niet-DAEB-vastgoed naar DAEB-vastgoed	-142	155
Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	235.420	93.763

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op vastgoedbeleggingen (1.2).

2.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Niet- gerealiseerde Waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	2021	2020
Vastgoed verkocht onder voorwaarden:		
- Toename marktwaarde	€ 1.877	€ 396
- Waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen	€ -1.385	€ -393
- Nagekomen resultaat voorgaand boekjaar	€ -	€ -
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verk €	492 €	3

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden zijn in 2021 beïnvloed door twee factoren. Enerzijds is het aantal eenheden dat is opgenomen onder de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden afgenomen met 2 (2020: 14). Dit resulteert in een afname van de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen (activa) van 0,3 miljoen euro en in een waardevermindering op de terugkoopverplichtingen (passiva) van 0,2 miljoen euro.

Anderzijds worden de vastgoedbeleggingen en de terugkoopverplichtingen jaarlijks geïndexeerd met de voorlopige inschatting van de leegwaardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie. Voor 2021 komt de geschatte leegwaardeontwikkeling uit op 20,5%. Dit resulteert in een toename van de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen (activa) van 1,8 miljoen euro en een waardevermeerdering van de terugkoopverplichtingen (passiva) van 1,4 miljoen euro.

2.5 Overige activiteiten

2.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2021	2020
Opbrengst overige verhuur	-11	-7
Nagekomen baten exploitaties	270	382
Totaal opbrengsten overige activiteiten	259	375

In deze post worden ontvangen beheervergoedingen, overige verhuuropbrengsten en opbrengsten Energie Prestatie Vergoeding (EPV) verantwoord.

2.5.2 Kosten overige activiteiten

	2021	2020
Overige	5	2
Totaal kosten overige activiteiten	5	2

In 2021 heeft deze post nagenoeg geheel betrekking op het complex de Tuinen.

Afschrijvingen

Het totaalbedrag van de in de winst-en-verliesrekening verwerkte afschrijvingen bedraagt ultimo 2021 633.000 euro (2020: 596.000 euro).

Lonen en salarissen

Aangezien de functionele indeling wordt toegepast, moet in de toelichting op de resultatenrekening additionele informatie worden verstrekt over de categoriale kostensoorten, waaronder het totaalbedrag van de in de winst-en-verliesrekening verwerkte lonen en salarissen [RJ 270.504]. Het overzicht is als volgt:

	2021	2020
Lonen en salarissen	5.593	4.955
Sociale lasten	864	763
Pensioenlasten	677	814
Overige personeelskosten incl. externen	1.589	2.477
Totaal Lonen en salarissen	8.723	9.009

Werknemers

In 2021 bestond het personeelsbestand van Wooncompas gemiddeld uit 94,6 fte (2020: 89,8 fte). Dit aantal is als volgt over de organisatie verdeeld:

	2021	2020
Directie en staf	4,7	5,6
Financiën en bedrijfsvoering	27,6	25,7
Wonen	52,8	49,1
Vastgoed	9,5	9,4
Totaal bezetting	94,6	89,8

Er zijn geen werknemers werkzaam buiten Nederland.

2.6 Overige organisatiekosten

2.6.1 Overige organisatiekosten

	2021	2020
Heffingen	282	-
Continue verbeteren / BPO	88	2
Afwikkeling Habio en SWC	-	-292
ICT projecten	113	49
Implementatie Woningwet	-5	-
Overige organisatiekosten	494	-
Fusiekosten	14	-
Toerekening indirecte kosten	2.334	3.387
Totaal overige organisatiekosten	3.320	3.146

Wooncompas is een organisatie die volop in ontwikkeling is, de overige organisatiekosten zijn hiervan een weerspiegeling.

De totale overige organisatiekosten zijn in lijn met 2021. De post 'Toerekening indirecte kosten' is daarentegen ruim 1 miljoen lager ten opzichte van 2020. Dit is het gevolg van het herijken van de verdeelsleutels.

Honoraria accountantsorganisatie

De kosten van de accountant worden hieronder gespecificeerd:

Accountantshonoraria 2021

	Deloitte	Totaal
Controle van de jaarrekening	186	186
Andere controlewerkzaamheden	13	13
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controle diensten	-	-
Accountantskosten	199	199

Accountantshonoraria 2020

	Deloitte	Totaal
Controle van de jaarrekening	171	171
Andere controlewerkzaamheden	17	17
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controle diensten	-	-
Accountantskosten	188	188

De vaststelling van de accountantskosten is uitsluitend bepaald op basis van de in het verslagjaar gemaakte kosten. Dit houdt in dat in het verslagjaar 2021 geen reservering is opgenomen voor de uit te voeren werkzaamheden in 2022. Onder de andere controlewerkzaamheden is verantwoord de controle van de dVi.

2.7 Leefbaarheid

2.7.1 Kosten en toegerekende organisatiekosten leefbaarheid

	2021	2020
Directe kosten leefbaarheid	274	633
Toerekening indirecte kosten	855	616
Totaal kosten leefbaarheid	1.129	1.249

De kosten voor leefbaarheid zijn te verdelen in directe kosten en indirecte kosten. Directe kosten hebben betrekking op daadwerkelijke activiteiten in de wijk. De indirecte kosten hebben betrekking op de toerekening van organisatiekosten op basis van de urenbesteding van het personeel. Deze inschatting wordt jaarlijks herijkt. Hierin heeft ook een verschuiving plaatsgevonden in de huismeesterkosten tussen de directe en indirecte kosten.

2.8 Financiële baten en lasten

	2021	2020
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-991	-7
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-991	-7
Rentelasten leningenportefeuille	9.129	8.732
Kosten van financiering en borgstelling	131	55
Toegerekende rente projecten	-1.007	-2.043
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.253	6.744
Saldo financiële baten en lasten	7.262	6.737

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Voor de leningen u/g Riederborgh en Aarhof (gepresenteerd onder de financiële vaste activa) zijn in het verleden de ontvangen annuïteiten volledig verantwoord als aflossing op de lening u/g, in plaats van opgesplitst naar aflossing lening u/g en rentebate. Dit is in jaarrekening 2021 prospectief gecorrigeerd en gepresenteerd onder overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten (1,0 miljoen).

Rentelasten leningenportefeuille

In 2021 is de leningenportefeuille per saldo afgenomen met 10,9 miljoen euro (nominaal). De nieuwe leningen zijn onder gunstigere voorwaarden afgesloten waardoor de gemiddelde rentelast daalde. Ook is in 2021 voor het eerst een stuk van de agio op de overgenomen leningen van Vestia in 2020 vrij gevallen. Deze is in mindering gebracht op de rentelasten. Het gemiddelde rentepercentage van de totale portefeuille ultimo jaar is 3,03 procent (2020: 3,14 procent).

Toegerekende rente projecten

De toegerekende rente tijdens de bouw van vastgoed in ontwikkeling is geboekt op het project en gepresenteerd als rentebaten onder de rentelasten.

2.9 Belastingen

De post belastingen bestaat uit de acute last van boekjaar 2021, de mutaties in de latenties en de nieuwe inschatting van de acute last over boekjaar 2020.

	31-12-2021	31-12-2020
Latente belastingvorderingen en -verplichtingen		
De cumulatieve latente vennootschapsbelasting bestaat uit:		
o Waarderingsverschil leningen o/g (agio en disagio)	432	467 looptijd 30 jr*
o Waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.591	3.762 looptijd 25 jr*
Cumulatieve latente vennootschapsbelasting	3.023	4.229
Passieve belastingvorderingen en -verplichtingen		
De cumulatieve latente vennootschapsbelasting bestaat uit:		
o Waarderingsverschil onderhoudslasten	0	341 looptijd 50 jr*
Cumulatieve latente vennootschapsbelasting	-	341
De nominale waarde van de latente vennootschapsbelasting bestaat uit:		
o Waarderingsverschil leningen o/g (agio en disagio)	550	544
o Waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.963	4.737
o Waarderingsverschil onderhoudsvoorziening	-	-439
Nominale waarde van de latente	3.513	4.842

* looptijd per 31-12-2021

Het waarderingsverschil leningen o/g is gebaseerd op de afschrijving van het bij de fiscale openingsbalans berekende en opgenomen agio en disagio. De te verwachten verrekening < 1 jaar bedraagt 37.000 euro.

Het waarderingsverschil voor vastgoedbeleggingen in exploitatie is het op dit moment bekende verschil tussen de fiscale en commerciële waarde, namelijk het afschrijvingspotentieel. Een deel van de mutatie heeft betrekking op correctie van de berekening van voorgaande jaren. Daarnaast is het bezit in exploitatie toegenomen door ingebruikname van in 2021 opgeleverde woningen.

Het waarderingsverschil onderhoudslasten is in 2021 vrijgevallen.

De latenties zijn berekend tegen een vennootschapsbelastingtarief van 25 procent en een disconteringsvoet van 2,27 procent ($0,75 * \text{de gemiddelde vermogenskostenvoet van } 3,03 \text{ procent}$). De mutatie van zowel de actieve als de passieve belastinglatentie is in de winst-en-verliesrekening verantwoord. De opbouw is als volgt:

	31-12-2021	31-12-2020	Referentie
Mutatie inzake waarderingsverschil leningen o/g (agio en disagio)	-34	29	
Mutatie inzake waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploitatie - True up 2020/2019	-961	-839	
Mutatie inzake waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploitatie	-210	1.704	
Mutatie in de actieve latentie vennootschapsbelasting	-1.205	894	1.4.2
Mutatie inzake waarderingsverschil onderhoudslasten	-341	4	
Mutatie in de passieve latentie vennootschapsbelasting	-341	4	1.4.2
Te betalen vennootschapsbelasting 2017 (Rijsoord en Vooruitgang)	-2	-2	
Te vorderen vennootschapsbelasting 2018 Wooncompas	868	491	
Te vorderen vennootschapsbelasting 2019 Wooncompas	-	560	
Te betalen vennootschapsbelasting 2020 Wooncompas	-1.355	1.870	
Te betalen vennootschapsbelasting 2021 Wooncompas	-917	-	
Te vorderen/betalen vennootschapsbelasting	-1.406	2.919	1.6.3/1.11.3
De mutaties in de vennootschapsbelasting met resultaat-effect zijn als volgt:			
Verschuldigde vennootschapsbelasting op basis van fiscaal resultaat (acute last)	7.080	6.696	
Verwerkte vpb last in de winst-en-verliesrekening n.a.v. afname actieve latentie	1.205	-894	
Verwerkte vpb bate in de winst-en-verliesrekening n.a.v. vrijval passieve latentie	-341	4	
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	75	-2.424	
Vennootschapsbelasting 2021	8.019	3.382	

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

De opstelling voor het bepalen van het fiscaal resultaat 2021 is als volgt:

	2021	2020
Commercieel resultaat	245.582	113.616
Correcties i.v.m. afschrijvingen/waardeveranderingen	20.009	4.799
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-235.912	-93.766
Asbest commercieel geactiveerd fiscaal onderhoudskosten	-471	-378
Subtelling	29.209	24.271
Fiscale afschrijvingen:		
Afschrijving bestaand bezit	-1.870	-1.953
Afschrijving onroerend goed (eigen kantoor/magazijn)	-192	-211
Afschrijving inventaris/ICT/ levering/ diensten		-150
	-2.061	-2.314
Fiscale af- of opwaarderingen	2.178	6.238
Kosten stopgezette projecten	0	0
Correctie winst verkoop bestaand bezit	-994	-1.366
Afschrijving (dis)agio leningen	-180	-184
Te activeren interne kosten en rente:		
Algemene kosten	0	0
Rente	243	198
	243	198
Fiscale projectresultaten	0	0
Dotatie voorziening groot onderhoud	0	0
Afwaardering i.v.m. sloopwoningen	0	0
Bijtelling gemengde kosten	21	19
Fiscaal niet aftrekbare kosten	0	0
Investeringsaftrek (KIA, EIA en MIA)	0	-10
Fiscaal resultaat	28.415	26.852
Te verrekenen verliezen	0	0
Belastbaar bedrag	28.415	26.852
Belastingbedrag 15% over € 245.000	37	
Belastingbedrag 25% over restantbedrag	7.043	
De verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt op basis hiervan	7.080	

Effectieve belastingdruk

	2021	2020
Acute belastinglast		
2018	-376	-2.424
2019	-903	
2020	1.355	6.696
2021	7.080	-
Totaal acute belastinglast	7.155	4.272
<i>Mutatie latente belastingen</i>	864	-890
Totaal belastinglast volgens V&W	8.019	3.382
Effectieve belastingdruk	3,3%	3,0%

	2021		2020	
Commercieel resultaat voor belastingen	245.583	25,0%	113.616	25,0%
Waardeveranderingen commercieel	-215.903	-22,0%	-88.967	-20,9%
Verkoop bezit	-994	-0,1%	-1.366	-0,3%
<i>Mutatie latente belastingen</i>	864	0,4%	-890	-0,8%
Totale belastingdruk		3,3%		3,0%

Het toepasselijke tarief vennootschapsbelasting voor de acute belastingplicht bedraagt over de eerste 245.000 euro 15 procent. Voor het resultaat daarboven is het tarief 25 procent.

De effectieve belastingdruk is lager, met name als gevolg van de fiscaal niet belaste waarderingverschillen, en bedraagt 3,3 procent in 2021 (2020: 3,0 procent).

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Algemeen

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij de directe methode worden de kasstromen rechtstreeks afgeleid uit de administratie, dat wil zeggen vanuit alle kas-bankmutaties van de organisatie. Zo wordt direct duidelijk hoe Wooncompas de middelen ontvangt en uitgeeft.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen die vrij ter beschikking staan van de organisatie.

Kasstroom uit operationele activiteiten

De totale kasstroom uit operationele activiteiten is circa 22,1 miljoen euro positief. Ten opzichte van vorig jaar is de totale kasstroom uit operationele activiteiten toegenomen met circa 10,2 miljoen euro. De ingaande kasstroom is met circa 4,1 miljoen euro toegenomen. De inkomende kasstroom neemt toe als gevolg van, aankoop 413 Vestia woningen en 99 woningen van Rndom Wonen eind december 2020 en het toevoegen van nieuw opgeleverde woningen. De uitgaande kasstroom is ten opzichte van vorig jaar met circa 6,1 miljoen euro afgenomen. De lagere uitgaande kasstroom is met name het gevolg van lagere uitgaven aan Vennootschapbelasting.

Kasstroom uit (des)investeringen

De totale (des)investeringskasstroom is in 2021 circa 25,1 miljoen euro hoger dan in 2020. Dit is het gevolg van minder uitgaven aan projecten in 2021.

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

De totale financieringskasstroom is in 2021 met circa 36,2 miljoen euro afgenomen ten opzichte van 2020. Deze afname is met name het gevolg van het minder aantrekken van nieuwe leningen ten opzichte van 2020 circa 24,0 miljoen euro en 12,2 miljoen euro aflossingen uit de bestaande leningportefeuille. De aflossing 2021 is hoger dan 2020 door de overgenomen leningen van Vestia eind 2020.

Toelichting op de DAEB en niet-DAEB overzichten

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2021
- Balans niet-DAEB per 31 december 2021
- Winst- en verliesrekening DAEB over 2021
- Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2021
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2021
- Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2021

Allen met de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2020.

Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het niet-DAEB (commerciële) vastgoed in exploitatie omvat zelfstandige woonegelegenheden in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens bij aanvang contract, de parkeervoorzieningen, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed in exploitatie.
- In de hiervoor genoemde overzichten worden de DAEB en niet-DAEB activiteiten primair toegerekend op basis van het type vastgoed.
- Daar waar geen directe toerekening mogelijk is worden toerekeningen op basis van een verdeelsleutel uitgevoerd. De verdeling geschiedt volgens de standaardverdeling gebaseerd op de verhouding in DAEB Een niet-DAEB bezit in exploitatie. Voor 2021 is dit 81,5% (2020: 81,5%) respectievelijk 18,5% (2020:18,5%).

Balans DAEB 2021

	31-12-2021	31-12-2020
ACTIVA		
Vaste Activa		
Immateriële vaste activa		
Overige immateriële vaste activa	808	840
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.620.386	1.395.630
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.580	3.263
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	16.800
Totaal vastgoed beleggingen	1.623.966	1.415.693
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.769	2.375
Totaal materiële vaste activa	2.769	2.375
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen in groepsmaatschappijen	265.244	220.222
Latente belastingvorderingen	2.061	2.587
Leningen u/g	1.588	1.126
Vorderingen op groepsmaatschappijen	66.739	71.098
Totaal financiële vaste activa	335.632	295.033
Totaal van vaste activa	1.963.175	1.713.941
Vlottende Activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
Vorderingen		
Huurdebiteuren	498	427
Overheid	249	14
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	5.324
Overige vorderingen	31	137
Overlopende activa	203	687
Totaal vorderingen	981	6.589
Liquide middelen	-	3.144
Totaal van vlottende activa	981	9.733
TOTAAL ACTIVA	1.964.156	1.723.674

	31-12-2021	31-12-2020
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	1.046.039	853.540
Overige reserves	523.620	478.555
Totaal eigen vermogen	1.569.659	1.332.095
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	29.764	12.553
Overige voorzieningen	69	-
Totaal voorzieningen	29.833	12.553
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	344.461	356.689
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.108	2.965
Overige langlopende schulden	103	104
Totaal langlopende schulden	347.672	359.758
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	10.532	10.929
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	286	1.268
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.360	477
Overige schulden	99	85
Overlopende passiva	4.715	6.509
Totaal kortlopende schulden	16.992	19.268
TOTAAL PASSIVA	1.964.156	1.723.674

Balans Niet-DAEB 2021

	31-12-2021	31-12-2020
ACTIVA		
Vaste Activa		
Immateriële vaste activa		
Overige immateriële vaste activa	184	190
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	329.898	293.702
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.963	6.609
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	253
Totaal vastgoed beleggingen	337.861	300.564
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	411	346
Totaal materiële vaste activa	411	346
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen in groepsmaatschappijen	18	18
Latente belastingvorderingen	962	1.300
Leningen u/g	-	-63
Overige vorderingen FVA	-	-
Totaal financiële vaste activa	980	1.255
Totaal van vaste activa	339.436	302.355
Vlottende Activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	226
Vorderingen		
Huurdebiteuren	123	118
Overheid	56	3
Belastingen en premies sociale verzekeringen	18	12
Overige vorderingen	9	50
Overlopende activa	67	196
Totaal vorderingen	273	379
Liquide middelen	9.535	63
Totaal van vlottende activa	9.808	668
TOTAAL ACTIVA	349.244	303.023

	31-12-2021	31-12-2020
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	185.045	145.773
Overige reserves	80.199	74.449
Totaal eigen vermogen	265.244	220.222
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	-	2.287
Overige voorzieningen	15	-
Totaal voorzieningen	15	2.287
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	5.000	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.222	6.187
Overige langlopende schulden	64	59
Schulden aan groepsmaatschappijen	66.739	71.098
Totaal langlopende schulden	79.025	77.344
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	-	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.385	377
Schulden aan groepsmaatschappijen	16	17
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	830	2.521
Overige schulden	15	8
Overlopende passiva	2.714	247
Totaal kortlopende schulden	4.960	3.170
TOTAAL PASSIVA	349.244	303.023

Winst- en verliesrekening 2021 DAEB

	Referentie	2021	2020
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	62.365	58.485
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	3.759	3.594
Lasten servicecontracten	2.1.3	-3.559	-3.720
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.1.4	-4.084	-4.735
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-15.842	-16.168
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-12.202	-11.048
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		30.437	26.408
Verkopen vastgoedportefeuille	2.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3	601	1.076
Toegerekende organisatiekosten verkopen vastgoedportefeuille	2.3	-100	-82
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3	-425	-499
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		76	495
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-19.981	-5.957
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	196.203	79.260
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	175	31
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille		176.397	73.334
Overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	121	151
Kosten overige activiteiten	2.5.2	-19	-1
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		102	150
Overige organisatiekosten	2.6		
Overige organisatiekosten	2.6.1	-2.551	-7.021
Totaal overige organisatiekosten		-2.551	-7.021
Leefbaarheid	2.7		
Kosten Leefbaarheid	2.7.1	-274	-633
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	2.7.1	-855	-616
Totaal leefbaarheid		-1.129	-1.249
Financiële baten en lasten	2.8		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		3.718	2.445
Rentelasten en soortgelijke kosten		-8.143	-7.334
Totaal van financiële baten en lasten		-4.425	-4.889
Resultaat voor belastingen		198.907	87.228
Belastingen	2.9		
Belastingen		-6.365	-337
Resultaat uit deelnemingen		45.022	23.343
Resultaat na belastingen		237.564	110.234

Winst- en verliesrekening 2021 Niet-DAEB

	Referentie	2021	2020
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	14.086	13.138
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	425	392
Lasten servicecontracten	2.1.3	-482	-479
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.1.4	-1.037	-1.222
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-2.422	-3.278
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-808	-695
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		9.762	7.856
Verkopen vastgoedportefeuille	2.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3	4.228	5.130
Toegerekende organisatiekosten verkopen vastgoedportefeuille	2.3	-106	-131
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3	-3.260	-4.194
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		862	805
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-28	1.157
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	39.217	14.348
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	317	-28
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille		39.506	15.477
Overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	138	4.763
Kosten overige activiteiten	2.5.2	14	-1
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		152	4.762
Overige organisatiekosten	2.6		
Overige organisatiekosten	2.6.1	-769	-664
Totaal overige organisatiekosten		-769	-664
Financiële baten en lasten	2.8		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		24	-
Rentelasten en soortgelijke kosten		-2.861	-1.848
Totaal van financiële baten en lasten		-2.837	-1.848
Resultaat voor belastingen		46.676	26.388
Belastingen	2.9		
Belastingen		-1.654	-3.045
Resultaat na belastingen		45.022	23.343

Kasstroomoverzicht DAEB 2021

Bedragen x € 1.000

	2021	2020
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	61.887	59.583
Vergoedingen	3.511	3.658
Overige bedrijfsontvangsten	83	31
Ontvangen interest	2.844	2.438
Saldo ingaande kasstromen	68.325	65.710
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-5.825	-5.573
Onderhoudsuitgaven	-12.345	-14.121
Overige bedrijfsuitgaven	-11.681	-12.486
Betaalde interest	-10.426	-7.718
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-210	
Verhuurderheffing	-8.296	-6.771
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-265	-338
Vennootschapsbelasting	-2.429	-8.812
Saldo uitgaande kasstromen	-51.477	-55.819
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	16.848	9.891
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	11.571
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	601	47
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	601	11.618
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	-4.648	-21.456
Verbeteruitgaven	-8.041	-3.289
Aankoop	-1.255	-10.194
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-165	-105
Investerings overig	-622	-34
Totaal van verwervingen van MVA	-14.731	-35.078
FVA		
Ontvangsten overig	4.733	-6.714
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	4.733	-6.714
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-9.397	-30.174
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen		29.000
Nieuwe ongeborgde leningen		
	-	29.000
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-15.929	-3.686
Aflossing ongeborgde leningen		
	-15.929	-3.686
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-15.929	25.314
Toename (afname) van geldmiddelen	-8.478	5.031
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.144	-1.887
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-5.334	3.144

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB 2021

Bedragen x € 1.000

	2021	2020
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	14.780	13.384
Vergoedingen	832	399
Overige bedrijfsontvangsten	19	45
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	15.631	13.828
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-1.321	-1.264
Onderhoudsuitgaven	-2.619	-2.741
Overige bedrijfsuitgaven	-2.832	-2.522
Betaalde interest	-2.802	-2.438
Verhuurderheffing	-242	-921
Vennootschapsbelasting	-551	-1.927
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-10.367	-11.813
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.264	2.015
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.226	4.215
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	225	1.200
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	4.451	5.415
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	-	-5.552
Verbeteruitgaven	-519	-58
Aankoop	-	-10.965
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-225	-643
Investerings overig	-141	-318
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-885	-17.536
FVA		
Ontvangsten overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	3.566	-12.121
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen		
Nieuwe ongeborgde leningen	5.000	10.965
	5.000	10.965
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen		
Aflossing ongeborgde leningen	-4.358	-3.987
	-4.358	-3.987
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	642	6.978
Toename (afname) van geldmiddelen	9.472	-3.128
Geldmiddelen aan het begin van de periode	63	3.191
Geldmiddelen aan het einde van de periode	9.535	63

Overige toelichtingen

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen specifieke gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 2021 dat directe invloed heeft op de gepresenteerde cijfers in de jaarrekening 2021.

Echter is de politieke en veiligheidssituatie in Europa overspannen door de militaire acties van Rusland in Oekraïne. Rusland is een belangrijke leverancier van gas en de oorlog brengt onzekerheid in de energiemarkt. De lange termijneffecten van de huidige oorlogssituatie zijn nog onzeker.

We verwachten echter dat het een tijdelijke situatie is en voor Wooncompas een tijdelijke impact heeft op gebied van het verzorgen van noodopvang. Met betrekking tot de financiële continuïteit heeft Wooncompas op dit moment geen veronderstelling dat de oorlog zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen voor haar als organisatie. In de Meerjarenbegroting 2023 e.v. zullen we uiteraard stilstaan bij de langere termijneffecten en bezien in hoeverre meer generieke bijsturingsmaatregelen noodzakelijk zijn.

Verantwoording uit hoofde van de Wet Normering Topinkomens (WNT)

De WNT is van toepassing op Stichting Wooncompas Ridderkerk. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum op basis van klasse G is in 2021 € 197.000.

Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte.

Bezoldiging topfunctionarissen

De directeur-bestuurder is ingeschaald conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Met de directeur-bestuurder maakten wij geen afspraken over een variabele beloning op basis van bepaalde prestatiecriteria. Voor de bezoldiging van directeur-bestuurder van Wooncompas kwam in 2021 een bedrag van € 196.900 (2020: € 188.900) ten laste van de woningcorporatie.

De bezoldigingen van de directeur-bestuurder omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, terbeschikkingstelling van een auto);
- Beloningen betaalbaar op termijn, zijnde pensioenlasten.

a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2021		
bedragen x € 1		A. van den Bosch
Functiegegevens		
Aanvang en einde functieinvulling in 2021		01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	177.979
Beloningen betaalbaar op termijn	€	18.921
Subtotaal	€	196.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	197.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.
Gegevens 2020		
bedragen x € 1		A. van den Bosch
Functiegegevens		
Aanvang en einde functieinvulling in 2020		01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	163.883
Beloningen betaalbaar op termijn	€	25.017
Subtotaal	€	188.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	189.000

De beloning voor de directeur-bestuurder is passend binnen de WNT-norm voor Wooncompas.

c. Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de commissarissen is overeenkomstig de WNT. De maximum norm voor de voorzitter bedraagt 15% van de van toepassing zijnde bezoldigingsnorm en voor leden van de raad 10%.

Wooncompas hanteert voor de bepaling van de beloningen de richtlijn van de VTW, welke lager liggen dan de maximale WNT norm. De bezoldiging is niet gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is eveneens niet gekoppeld aan de prestaties van Wooncompas.

Voor de bezoldiging van commissarissen van Wooncompas kwam in 2021 een bedrag van € 89.838 (2020: € 106.124) ten laste van de woningcorporatie.

Gegevens 2021						
bedragen x € 1		R.M. de Koning		P. van Poelgeest		I.M.S Frijters
Functiegegevens		Voorzitter		Lid		Lid
Aanvang en einde functieinvulling in 2021		01-01 t/m 31-12		01-01 t/m 31-12		01-01 t/m 31-12
Bezoldiging						
Bezoldiging		€	22.750	€	15.200	€ 15.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€	29.550	€	19.700	€ 19.700
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.
Gegevens 2020						
bedragen x € 1		R.M. de Koning		P. van Poelgeest		I.M.S Frijters
Functiegegevens		Voorzitter		Lid		Lid
Aanvang en einde functieinvulling in 2020		01-05 t/m 31-12		01-01 t/m 31-12		01-01 t/m 31-12
Bezoldiging						
Bezoldiging		€	14.593	€	14.550	€ 14.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€	18.977	€	18.900	€ 18.900

Gegevens 2021							
bedragen x € 1		C.P.M. van Oorschoot RA		ir. C.J.C. van Benthum		J.A. Freie	
Functiegegevens		Lid		Lid		Lid	
Aanvang en einde functieinvulling in 2021		01-01 t/m 31-12		01-01 t/m 31-12		01-01 t/m 31-05	
Bezoldiging							
Bezoldiging		€	15.200	€	15.200	€	6.288
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€	19.700	€	19.700	€	8.150
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.	
Gegevens 2020							
bedragen x € 1		C.P.M. van Oorschoot RA		ir. C.J.C. van Benthum		J.A. Freie	
Functiegegevens		Lid		Lid		Lid	
Aanvang en einde functieinvulling in 2020		01-01 t/m 31-12		01-01 t/m 31-12		01-01 t/m 31-12	
Bezoldiging							
Bezoldiging		€	14.550	€	14.550	€	14.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€	18.900	€	18.900	€	18.900

Gegevens 2020				
bedragen x € 1	T. Beishuizen	N.W. van den Berg	R. Schallenberg MMC	M.E. Janssen-van Raay
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieinvulling in 2020	01-01 t/m 31-03	01-01 t/m 31-03	01-01 t/m 31-03	01-01 t/m 07-06
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 5.318	€ 3.541	€ 3.618	€ 6.303
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 7.049	€ 4.699	€ 4.699	€ 8.211

Geen van de hiervoor vermelde topfunctionarissen heeft in 2021 een vergoeding boven de geldende WNT norm ontvangen.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen. Er zijn in 2021 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Ondertekenen

VAN DE
JAARREKENING



ONDERTEKENEN VAN DE JAARREKENING

Opmaken van de jaarrekening

Bestuur

A. van den Bosch
bestuurder

Ridderkerk, 25 april 2022

Vaststelling jaarrekening door RvC

Raad van Commissarissen

De heer drs. R.M. de Koning MMO MCM (voorzitter)

Mevrouw ir. C.J.C. van Benthum (vicevoorzitter)

Mevrouw drs. I.M.S. Frijters

De heer C.P.M. van Oorschot RA

Dit verslag is vastgesteld door de RvC van Wooncompas op 25 april 2022.



Deloitte Accountants B.V.
Amerikalaan 110
6199 AE Maastricht Airport
Postbus 1864
6201 BW Maastricht
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9901
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Wooncompas.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Wooncompas te Ridderkerk gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wooncompas op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2021.
2. De winst- en verliesrekening over 2021.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wooncompas zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853. Deloitte Accountants B.V. is a Netherlands affiliate of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

22049BE9B9/IM/1

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 45,0 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,5 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de € 75.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controle-aanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Wooncompas en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risicoinschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude. Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze fraude risico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.

- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's, voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kempunten van onze controle.
- Het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Wooncompas.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de directeur Bedrijfsvoering en Financiën, de controller en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Wooncompas door inlichtingen in te winnen bij het bestuur, de directeur Bedrijfsvoering en Financiën en de controller en het lezen van notulen en rapporten van de controller. Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, wet en regelgeving overwogen inzake het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is Stichting Wooncompas onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten.

Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot:

1. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
2. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controle-aanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen op de pagina's 59, 63 en 64 van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde cashflows ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over haar kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben we geen rapporteerbare bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Wooncompas om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 1.950 miljoen wat neerkomt op 99% van het balansstotaal van Stichting Wooncompas. Stichting Wooncompas waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op de pagina's 78 en 79 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek zijn enkele belangrijke assumpties van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Wooncompas. In onze controle hebben wij kennis genomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op de pagina's 93 tot en met 98 en getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde assumpties te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op de pagina's 93 tot en met 98 te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op de pagina's 99 tot en met 102 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Wooncompas gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Wooncompas, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op de pagina's 80 en 99 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Kernpunt 3: de waardering en verantwoording van de projecten en de voorzieningen onrendabele investeringen

Omschrijving

In de jaarrekening zijn voorzieningen opgenomen voor het onrendabele deel van de investeringen in vastgoed vanaf het moment dat de feitelijke verplichting ten aanzien van deze investeringen is ontstaan, zoals toegelicht op pagina 83 van de jaarrekening. De voorziening onrendabele investeringen bedraagt ultimo 2021 € 29,8 miljoen (2020: € 14,8 miljoen).

De verantwoording en waardering van deze voorzieningen zijn gebaseerd op significante schattingen van het management omtrent enerzijds de noodzakelijke kosten en anderzijds de toekomstige waarde van het te ontwikkelen of te verbeteren bezit. Derhalve hebben wij de waardering en verantwoording van de projecten en de voorzieningen onrendabele investeringen als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van enerzijds de noodzakelijke kosten en anderzijds de toekomstige waarde van het te ontwikkelen of te verbeteren bezit gecontroleerd. Ten aanzien van de ingeschatte kosten hebben wij aansluiting gemaakt met de door de raad van commissarissen vastgestelde projectbesluiten en hieraan ten grondslag liggende interne kostenberekeningen. De betrouwbaarheid van deze kostenberekeningen is door ons geëvalueerd aan de hand van de tot op heden gerealiseerde kosten alsmede gesloten overeenkomsten met derden.

Ten aanzien van de waarde van het te ontwikkelen bezit hebben we vastgesteld dat de door het management gehanteerde objectgegevens in overeenstemming zijn met de kenmerken van het nieuw te ontwikkelen bezit en door de raad van commissarissen vastgestelde projectbesluiten. Tevens hebben wij geëvalueerd in hoeverre de gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat passend zijn.

Om de kwaliteit van het schattingsproces van Stichting Wooncompas te evalueren, zijn wij tevens nagegaan hoe de gerealiseerde kosten en opbrengsten zich verhouden tot eerdere schattingen door het management van Stichting Wooncompas.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de projecten en de voorzieningen onrendabele investeringen aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de voorziening onrendabele investeringen gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag
- Het volkshuisvestelijk verslag
- De overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Wooncompas vanaf de controle van het boekjaar 2015 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

220498E989/IM/3

Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring. Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken.

220498E989/IM/9



Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Maastricht, 25 april 2022

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMFC

220498E989/IM/10

Statutaire bepaling inzake resultaatsbestemming

In de statuten van Wooncompas zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Bijlage



BIJLAGEN

BIJLAGE 1: CATEGORIALE WINST- EN VERLIESREKENING

	2021	2020
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	76.451	71.623
Opbrengsten servicecontracten	4.184	3.986
Overheidsbijdragen	-	-
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	994	1.212
Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	-	-
Geactiveerde productie eigen bedrijf	-	-
Overige bedrijfsopbrengsten	259	375
Som der bedrijfsopbrengsten	81.888	77.196
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-633	-596
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-20.009	-4.799
Lonen en salarissen	-5.593	-4.955
Sociale lasten	-864	-763
Pensioenlasten	-677	-814
Onderhoudskosten	-14.969	-16.418
Leefbaarheid	-275	-633
Lasten servicecontracten	-3.568	-4.262
Overige bedrijfslasten	-18.368	-17.371
Som der bedrijfslasten	-64.956	-50.611
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	235.912	93.766
BEDRIJFSRESULTAAT	252.844	120.351
Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-13	7
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.248	-6.744
Saldo financiële baten en lasten	-7.261	-6.737
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	245.583	113.614
Belastingen	-8.019	-3.381
Resultaat deelnemingen	-	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	237.564	110.233

BIJLAGE 2: OVERZICHT VERBINDINGEN

Algemene gegevens

• Naam van de verbinding	Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V.
• Rechtsvorm	Besloten vennootschap
• Vestigingsplaats	Ridderkerk
• Statutaire doelstelling	Vastgoedontwikkeling
• Kern-/nevenactiviteiten in verslagjaar	Geen
• Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden?	Nee

Financiële gegevens 2021:

• Vennootschap	Besloten
• Eigen vermogen	18.000 euro
• Jaaromzet	-
• Belang in %	100
• Nominale waarde belang, preferentie en/of prioriteit	18.000 euro
• Intrinsieke waarde	-
• Eventuele overige participanten in vennootschap	Geen
• Stichting / Vereniging	-
• Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Volledig
• Productie en ontwikkeling van de voorraad woongelegenheden in de verbinding	Geen

Geldstromen:

• Van TI naar verbinding	-
• Doorberekende kosten aan de verbinding	-
• Waarde verstrekte lening(en)	-
• Rentepercentage	-
• Zekerheden	-
• Aflossingstermijn	-
• Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de TI	-
• Inzet van personeel van de TI	-
• Van verbinding naar TI	-
• Ontvangen winstuitkeringen door TI	-
• Afgegeven zekerheden ten behoeve van de verbinding	-
• Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	-

Risicobeheersing

• Wijze waarop de risicobeheersing plaatsvindt	In 2021 en tot heden vinden er geen activiteiten plaats, waardoor het risicoprofiel beperkt is.
• verkregen zekerheden	
• juridische structuur	
• selectie samenwerkingspartners	
• maximale omvang projectaanspraken	

- gegarandeerde afzet vooraf
- vermogensdoelstelling en dividendbeleid

BIJLAGE 3: OVERZICHT VVE'S

Vereniging van Eigenaars	Vestigingsplaats	Aantal appartementsrechten		Stemverhouding/Breukdelen	
		Overige eigenaren	Wooncompas	Overige eigenaren	Wooncompas
VvE Reling 111a, 111 t/m 203 (oneven), 223 t/m 227 (oneven), 251 t/m 311 (oneven) en Middeldijkerplein 146 t/m 250 (even)	Barendrecht	144	37	69,5%	30,5%
VvE Vrijenburg Carré Centrale Zone (Geheel)	Barendrecht	2	1	66,7%	33,3%
VvE Vrijenburg Carré Centrale Zone (indices 212-292)	Barendrecht	61	20	91,3%	8,7%
VvE Vrijenburg Carré Centrale Zone (indices 4-84)	Barendrecht	63	18	92,2%	7,8%
VvE Essendaal Flatgebouw 4	Rhoon	77	42	64,7%	35,3%
VvE Willem de Kooning Allee I	Rhoon	50	16	61,0%	38,6%
VvE Boksdoostraat 4 t/m 224	Ridderkerk	18	92	18,2%	81,8%
VvE Flatgebouw "HERFST" Diepenbrockstraat/hoek Willem Landréstraat	Ridderkerk	45	1	98,3%	1,7%
VvE Flatgebouw "Lente" Reijerweg/hoek Sweelinckstraat	Ridderkerk	14	64	23,9%	76,1%
VvE Flatgebouw "Zomer" Reijerweg/hoek Willem Landréstraat	Ridderkerk	14	97	15,3%	84,7%
VvE Flatgebouw De Jonge Jan aan de Rijksstraatweg	Ridderkerk	1	1	50,0%	50,0%
VvE Flatgebouw Riedertoren nabij de Boksdoostraat	Ridderkerk	25	55	32,8%	67,3%
VvE Gerard Doustraat 1 t/m 41	Ridderkerk	8	13	38,4%	61,6%
VvE Gerard Doustraat 43 t/m 83	Ridderkerk	10	11	47,3%	52,7%
VvE Gezondheidscentrum aan de Nassaustraat en Prinses Margrietstraat	Ridderkerk	20	1	90,2%	9,8%
VvE Hollandsestraat 74 t/m 120	Ridderkerk	2	22	8,3%	91,7%
VvE Kantoorpand centrumplein met bovenliggende woningen Blaak 97 t/m 119	Ridderkerk	12	35	20,0%	80,0%
VvE Kuyperhof, woningen aan Willem Dreesstraat 4 t/m 94 (even nummers)	Ridderkerk	1	1	75,0%	25,0%
VvE Noordstraat	Ridderkerk	52	45	47,4%	52,6%
VvE Vechtstraat	Ridderkerk	51	41	50,1%	49,9%
VvE Vondelpark aan de Vondellaan, Nicolaas Beetslaan en Jan Luykenstraat	Ridderkerk	4	3	72,1%	27,9%
VvE Bas Jungeriusstraat 250 t/m 254 / Verschoorstraat 58 en 60	Rotterdam	5	5	66,7%	28,4%
VvE Kind Cluster I	Rotterdam	2	1	50,0%	50,0%
VvE MFA Katendrecht	Rotterdam	8	1	98,5%	0,8%

Bijlage 4: Kengetallen

	2021	2020
Verhuur van het bezit		
Nieuwe verhuringen sociaal	601	519
% toewijzen aan doelgroep (staatssteunregeling)	77%	79%
% passend toegewezen		99%
Aanbiedingscijfer	3,5	3,4
Huurachterstand % huur	1,06%	1,12%
Gemiddelde huur % maximale huur		75%
Kwaliteit van het bezit		
Verkoop huurwoningen	12	17
Oplevering huurwoningen	113	102
Aantal reparatieverzoeken		13.190
Uitgaven onderhoud (bedragen x € 1.000)	18.264	19.592
Woningen met Politiekeurmerk Veilige woning	4.753	4.515
Betrokkenheid bewoners		
Sociale klachten	131	163
Ontruiming	2	1
Waardering dienstverlening (KWH huurlabel) *)	7,7	7,5
Investerings leefbaarheid (x € 1.000)	1.130	1.290
Financiële kengetallen		
Financiering totaal leningportefeuille (x € 1.000)	329.410	340.338
Financiering per woning (totaal leningportefeuille/aantal woningen)	29.244	30.401
WOZ waarde volledig bezit (x € 1.000)	2.245.909	1.856.000
Gemiddelde WOZ waarde per eenheid	199	166
Marktwaaarde in verhuurde staat (x € 1.000)	1.950.284	1.684.363
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaaarde)	79,4%	76,9%
Loan-to-value (o.b.v. marktwaaarde)	16,9%	20,2%
Rentedekkingsratio (ICR)	3,1	2,5
Dekkingsratio (marktwaaarde leningen/marktwaaarde bezit)	22,9%	29,6%
Beleidswaarde (x € 1.000)	1.250.521	1.039.678
Maatschappelijke bestemming	699.763	644.685
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	68,2%	63,1%
Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde)	26,3%	32,7%
De organisatie		
Fte's	94,6	89,8
Stageplaatsen	2	3
Ziekteverzuim	7,2%	6,0%

* Excl. verkoop voormalig VoV woningen

** Excl. agio

BIJLAGE 5: OVERZICHT STAKEHOLDERS

Gemeente

Gemeente Ridderkerk
Gemeente Albrandswaard
Gemeente Barendrecht
Gemeente Rotterdam
Gemeente Lansingerland
Gemeente Nissewaard

Belangenorganisaties

Bewonersraad Progressie
VAC (Voorlichtings- en
Adviescommissie wonen) Ridderkerk
Gehandicaptenraad Ridderkerk
ACOR (Adviescommissie ouderenbeleid
Ridderkerk)
Winkeliersvereniging Vlietplein
Winkeliersvereniging Dillenburgplein

Zorg en welzijn

Facet
Stichting Welzijn Albrandswaard
De Poort
WWZ-beraad Albrandswaard
Lokaal Zorgnetwerk Ridderkerk
Aafje
Riederborgh
Pameijer
De Overburen
Argos Zorggroep
Lelie Zorggroep
Present Ridderkerk

Regionaal

Maaskoepel
Politie Rotterdam-Rijnmond

Wonen

Patrimonium Barendrecht
Woningbouwvereniging Poortugaal
Havensteder

Vestia
Rhiant
Woningbouwvereniging Bolnes
Ontmoeting
Schuldhulpmaatje Ridderkerk
Woningbouwvereniging Samenwerking
Slikkerveer
Woonzorg Nederland
Laurens

Onderwijs

Maxima College

Landelijk

Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Autoriteit woningcorporaties
Aedes

BIJLAGE 6: AFKORTINGEN- EN BEGRIPPENLIJST

begrip, afkorting	omschrijving
A-corporatie	Corporatie in de hoogste scoregroep van de Aedes benchmark
Aedes	Koepelorganisatie voor woningcorporaties
Aedes benchmark	Vergelijkend onderzoek op verschillende prestatievelen uitgevoerd door Aedes
ALV	Algemene Leden Vergadering
app	Appartement
Audit	Onderzoek naar het functioneren van een bedrijf als geheel of op onderdelen
Auditcommissie	Een commissie die de raad van commissarissen ondersteunt bij het toetsen van de betrouwbaarheid van de financiële verslaggeving en de naleving van wet- en regelgeving.
Aw	Autoriteit Woningcorporaties
Betaalbaarheid	Of een woning met bijbehorende woonlasten past bij het inkomen van een bepaald huishoudentype
BOG	Bedrijfs Onroerend Goed
BZK	Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Cao	Collectieve Arbeids Overeenkomst
Continu verbeteren	Continu verbeteren van de (bedrijfs)processen zorgt voor een kwalitatief beter eindresultaat (dienst of product) waarbij de kosten zullen afnemen. Een kwalitatief beter eindresultaat betekent tevreden klanten, minder klachten en een beter bedrijfsresultaat.
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang
Design-and-build	Een overeenkomst waarbij een persoon of organisatie onder één contract de verantwoordelijkheid op zich neemt voor zowel het ontwerp als de bouw van een project.
Directe bemiddeling	Als een woningzoekende een woning aangeboden krijgt buiten het proces van adverteren en reageren om.
Direct kans	Een zoekmodel binnen Woonnet Rijnmond. De eerste woningzoekende die op een advertentie binnen direct kans reageert én aan de voorwaarden voldoet, krijgt de woning aangeboden.
EGW	Eengezinswoning
ERP	Enterprise Resource Planning. Het proces waarin een organisatie de belangrijkste delen van haar bedrijfsvoering integreert en automatiseert.
Fte	Full time equivalent
Geliberaliseerde woningen	Een huurwoning is geliberaliseerd als de huurovereenkomst na 1 juli 1994 is aangegaan én de huurprijs bij het aangaan van de huurovereenkomst boven de huursubsidiegrens ligt.
Governancecode	De Governancecode woningcorporaties weerspiegelt hoe woningcorporaties denken over goed bestuur en toezicht.
HBO	Hoger Beroeps Onderwijs
Herhuisvesters	Huishoudens in sloop- en hoogniveaurenovatieprojecten die binnen de wettelijke termijnen een andere woning moeten

	vinden en daarvoor voorrang krijgen op andere woningzoekenden.
Herstructurering	Het planmatig en veelal grootschalig ingrijpen in de gebouwde omgeving van een stad om verouderde gebieden zodanig te vernieuwen dat zij voldoen aan huidige eisen op het gebied van wonen, werken, recreëren en mobiliteit.
HNW	Het Nieuwe Werken
Hoogniveaurenovatie	Grootschalige woningverbetering die leidt tot modernisering en levensduurverlenging van een woning.
HRM	Human Resource Management
ICT agenda	Informatie en Communicatie Technologie
Inschrijfduur	De tijd die een woningzoekende staat ingeschreven bij Woonnet Rijnmond. Ook een zoekmodel binnen de woonruimtebemiddeling. De woningzoekende met de langste inschrijfduur die voldoet aan de voorwaarden krijgt daarin de woning aangeboden.
Klantportaal	Online omgeving waar een klant kan inloggen
Klantvolgsysteem	Met het Klantvolgsysteem handelen frontoffice medewerkers van de corporatie binnenkomende vragen snel en adequaat af. Alle beschikbare gegevens zijn bij elkaar gebracht: over de huurder, zijn situatie, zijn woning én alle contacten die er zijn geweest. Door middel van tickets, wordt ieder klantcontact gedocumenteerd.
Koopgarant	Koopgarant is een vorm van verkoop onder voorwaarden, waarbij een terugkoopgarantie geldt en waardeinstijgingen en -dalingen gedeeld worden.
Kpi	Kritische prestatie-indicator
KWH	Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector
KWH huurlabel	Keurmerk van KWH voor klanttevredenheid
LEAN	Een business strategie en vooral een manier van werken waarbij alles en iedereen in de onderneming zich richt op het creëren van waarde voor de klant in alle processen. Hiervoor worden verspillingen geëlimineerd.
Loan to value	Een kengetal dat de schuldpositie afzet tegen de marktwaarde van een onderneming. Dit mag maximaal 75 procent zijn.
Loting	Een zoekmodel binnen Woonnet Rijnmond. De woning wordt verloot onder de woningzoekenden die reageren op de advertentie én aan de voorwaarden voldoen.
Marktwaarde	De waarde die een woning bij vrije verkoop oplevert
Marktwaarde in verhuurde staat	Het geschatte bedrag waartegen vastgoed in verhuurde staat verkocht kan worden.
MDH	Middeldure huur
MOG	Maatschappelijk Onroerend Goed
MT	Managementteam
niet-DAEB	niet vallend onder Diensten van Algemeen Economisch Belang
NOM-woning	Nul op de meter woning; een huis dat evenveel (of meer) energie opwekt als dat het nodig heeft voor het huis en het huishouden.

NRP	Nationaal Renovatie Platform
OR	Ondernemingsraad
P&C cyclus	Planning & Control cyclus
PE punten	Permanente Educatie punten
Prestatiecontracten	Een prestatiecontract geeft partijen de mogelijkheid om op basis van vooraf gedefinieerde meetpunten prestaties te evalueren.
Remuneratiecommissie	Commissie die is samengesteld uit leden van de raad van commissarissen die voorstellen doet aan de RvC over de beloning en de overige arbeidsvoorwaarden van het bestuur van een onderneming.
Rentedekkingsratio	Rentedekkingsgraad: de mate waarin een bedrijf uit de winst voor aftrek van belastingen en te betalen rente aan zijn renteverplichtingen kan voldoen.
RJ	Raad voor de jaarverslaggeving
RVC	Raad van commissarissen
Scheidingsvoorstel	Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht hun diensten van algemeen economisch belang (DAEB) te scheiden van hun niet-DAEB-activiteiten. Zo wordt gezorgd dat maatschappelijk bestemd vermogen daadwerkelijk wordt ingezet voor de maatschappelijke taken die aan woningcorporaties zijn opgedragen. Zij moeten hier in 2017 een definitief voorstel voor indienen bij de Aw: het scheidingsvoorstel.
SH	Sociale huur
SWC	Servicewooncentrum
UAV-GC	Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen
Veegwet woningwet.	In de Veegwet staat een aantal aanpassingen op de
Vhe	Verhuureenheid
VitaliteitsAPK	Een uitgebreide organisatie- en medewerkersscan.
VTW	Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties
VvE	Vereniging van Eigenaren
WNT 2	Wet Normering Topinkomens 2
WOZ waarde	De WOZ waarde is de waarde van de woning volgens Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ), die elke vier jaar door de gemeente opnieuw wordt vastgesteld. Aan de hand van de WOZ-waarde wordt het eigenwoningforfait en de onroerendzaakbelasting berekend.
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
ZAV	Zelf Aangebrachte Voorziening



Mensgericht, ondernemend en verbindend



Bezoekadressen:

Kantoor Ridderkerk
Koningsplein 50
2981 EA Ridderkerk

Openingstijden woonwinkel:

Maandag t/m vrijdag van 08:30 tot
12:30 uur.

Contact:

Mail ons: info@wooncompas.nl

Bel ons: 0180 49 49 49 (ma t/m vrij van
08:30 tot 17:30 uur)

Volg ons op Social Media!



@wooncompas



@wooncompas

WOONCOMPAS