

Jaarverslag 2023



INHOUD

INHOUD	2
basisgegevens	3
2023 in vogelvlucht.....	5
Voorwoord en verslag van de bestuurder.....	9
Hoofdstuk 1: mensgericht, verbindend en ondernemend	9
Volkshuisvestingsverslag.....	13
Hoofdstuk 2: we bieden een thuis	13
Hoofdstuk 3: met ruimte om te leven.....	20
Hoofdstuk 4: een huis als een warme jas.....	24
Hoofdstuk 5: in een woonomgeving waar je samen jezelf kunt zijn	35
Hoofdstuk 6: omdat we dat beetje extra ervaren en doen.....	39
BESTUURSVERSLAG	51
Hoofdstuk 7: hoofdlijnen governancestructuur	51
Hoofdstuk 8: verslag van de raad van commissarissen	55
Hoofdstuk 9: Financiële continuïteit	65
Jaarrekening 2023	77
Balans per 31 december 2023 (voor resultaatbestemming)	77
Winst- en verliesrekening 2023	79
Kasstroomoverzicht 2023 (directe methode)	80
Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening	81
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	83
Grondslagen voor het bepalen van het resultaat	89
Grondslagen van het kasstroomoverzicht	93
Toelichting op de balans per 31 december 2023	96
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	116
Toelichting op de winst- en verliesrekening	118
Toelichting op het kasstroomoverzicht	129
Toelichting op de DAEB en niet-DAEB overzichten	130
Overige toelichtingen.....	138
Ondertekening	142
Overige gegevens (incl. controleverklaring).....	142
Statutaire bepaling inzake resultaatsbestemming	142
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	143
Bijlagen	145

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

Versie:
Datum opstellen bestuur:
Datum vaststellen RvC:

1.2
12 april 2024
14 mei 2024

2023

IN VOGELVLUCHT



2023 IN VOGELVLUCHT

Ons bezit

8.620	sociale zelfstandige en onzelfstandige huurwoningen
1.161	niet-DAEB huurwoningen
1.284	overige verhuureenheden
215	eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed
29	nieuwe woningen opgeleverd
14	woningen verkocht

Verhuren

627	huishoudens aan een sociale huurwoning geholpen
430	reacties gemiddeld op een woningadvertentie
86	procent toewijzing sociale huurwoningen aan mensen binnen primaire doelgroep
76,0	procent van de maximale huurprijs in rekening gebracht sociale woningen
86,5	procent van de maximale huurprijs in rekening gebracht vrijesectorwoningen
600	euro netto huurprijs van onze sociale huurwoningen
900	euro netto huurprijs van onze geliberaliseerde woningen
2,7	procent huurverhoging van onze sociale huurwoningen
2,7	procent huurverhoging van onze vrijesectorwoningen
0,97	procent huurachterstand in gehele bezit
14	vonnissen van de kantonrechter wegens huurachterstand
0	huisuitzettingen op basis van huurachterstand

Kwaliteit woning

1.454	bestaande woningen voorzien van zonnepanelen
88	procent 'groene' energie labels (A++, A+, A, B, C)
20,8	miljoen euro geïnvesteerd in (planmatig) onderhoud
10,1	miljoen euro geïnvesteerd in nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden
11,9	miljoen euro geïnvesteerd in woningverbetering

Kwaliteit dienstverlening

7,8	gemiddeld rapportcijfer voor onze dienstverlening (Aedes benchmark)
-----	---

Prettige buurten

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

Participatie

1	overkoepelende huurdersorganisatie (Progressie)
11	bewonerscommissies waaronder 1 huurdersbelangenvereniging
1	klankbordgroep bij renovatieproject De Driehoek
1	klankbordgroep bij slooppject Hollandsestraat
5	activiteitencommissies

Organisatie

99	fte
111	medewerkers
1	Stagiaire

Financiële continuïteit

1.784.259	euro marktwaarde in verhuurde staat van ons hele bezit (x 1.000)
157.000	euro marktwaarde in verhuurde staat per eenheid
17,9	procent loan-to-value op basis van marktwaarde
35,4	procent loan-to-value op basis van beleidswaarde
3,55	rentedekkingsgraad



Voorwoord en verslag bestuurder

Voorwoord

EN VERSLAG VAN DE BESTUURDER



VOORWOORD EN VERSLAG VAN DE BESTUURDER

HOOFDSTUK 1: MENSGERICHT, VERBINDEND EN ONDERNEMEND

"Wooncompas steekt haar nek uit en toont durf en een proactieve houding". Niet mijn eigen woorden maar een citaat uit het rapport van onze maatschappelijke visitatie dat eind oktober 2023 verscheen. Voor dat rapport ging de onafhankelijke visitatiecommissie vooral te rade bij onze belanghouders. Die gaven ook aan dat ze onze kernwaarden mensgericht, verbindend en ondernemend over het algemeen wel herkennen. Dat vond ik een waardevol compliment. En daarom een bestuurlijk voorwoord op het jaarverslag 2023 langs die drie waarden.

Mensgericht

In september deden vrijwel alle medewerkers een dagdeel vrijwilligerswerk voor mensen in Ridderkerk die hulp nodig hebben. Vaak betrof het onze eigen huurders. Met name voor collega's die vanuit hun functie niet regulier bij mensen thuis in de wijk komen, was dit zeer waardevol. Ook om het werk op andere afdelingen beter te leren kennen. Het bouwen van bruggen tussen teams is nog één van de weinige resterende aandachtspunten uit onze interne onderzoeken naar tevredenheid. De programmasturing waar we in 2023 stevig op hebben ingezet helpt daarbij. Op zeven plekken in dit jaarverslag leest u over deze resultaten in deze afdeling-overstijgende programma's. Wooncompas is een Great Place to Work en dat is voor de toekomst ook een belangrijke troef op de krappe arbeidsmarkt.

Daarnaast merk ik in heel veel kleine voorbeelden in de dienstverlening dat onze mensen oog hebben voor de menselijke maat en met compassie te werk gaan. Enkele voorbeelden waarin we vanuit ons vakmanschap *the extra smile* konden leveren vindt u terug in dit jaarverslag. Mensgericht betekent voor ons ook afspraken en beloftes nakomen. Dat ging overwegend goed afgelopen jaar en we zien nog ruimte voor verbetering. Een klantvraag mag niet tussen wal en schip vallen bij een aannemer of bij ons intern

In 2023 is het door diverse omstandigheden niet goed gegaan met het huisvesten van statushouders in onze woningen. Mede gezien de maatschappelijke spanningen rondom de beperkte opvang van asielzoekers is het belangrijk dat onze gemeenten samen met corporaties ook die afspraken en beloftes nakomen. Mensen die voor oorlog en onderdrukking zijn gevlucht en hier mogen blijven hebben recht op een woning.

Verbindend

Dit gaat over samenwerken en open communiceren. Op verschillende wijze zochten en vonden we manieren om samenwerking te richten op het terugdringen van het woningtekort. Die samenwerking landt onder meer in akkoorden en afspraken: de realisatieagenda van het regionale woonakkoord, het Rotterdamse doorbouwakkoord, de bouwversnelling van corporaties in de regio en nieuwe prestatieafspraken met Ridderkerk en Rotterdam. Ik vind het nog wel spannend of en hoe al die bestuurlijk ondertekende ambities ook daadwerkelijk resulteren in de bouwstart van betaalbare huizen. Van al die handtekeningen heb ik het beste gevoel bij de prestatieafspraken Ridderkerk die in open communicatie tot stand kwamen met concrete bouwplannen op benoemde locaties. Ook de rol van onze huurdersraad Progressie was hierin belangrijk.

Veel communicatie was er ook over de ideeën binnen twee van onze gemeenten om de regionale samenwerking op het gebied van woonruimteverdeling los te laten. De plannen voor een eigen Woonnet Barendrecht lijken inmiddels verdwenen maar Ridderkerk moet nog beslissen over het wel of niet verlaten van Woonnet Rijnmond. Wij vinden het geen goed idee maar blijven wel de verbinding zoeken over het achterliggende doel: hoe kunnen de slaagkansen van starters op het vinden van een passende woning in ons werkgebied vergroten?

Ondernemend

Ondernemen is bij een corporatie nooit gericht op financiële winst. Het gaat wel om het nemen van initiatief en verantwoorde risico's om het maatschappelijk resultaat te vergroten. Een aantal uitingen daarvan uit het afgelopen jaar noem ik in het bijzonder. In 2023 gingen we met twee partners in het onderhoud, waarvan één nieuwe, van start met een nieuwe manier van samenwerking bij reparatieverzoeken en mutaties. Dit resultaatgericht samenwerken (RGS) verbetert vooral het resultaat

voor onze huurders en werkt plezieriger en efficiënter. Twee jaar geleden staken we onze nek uit door samen met Vestia (nu: Hef Wonen) plannen te gaan maken voor de wijkverbetering van Schiebroek Zuid in Rotterdam met veel verouderd bezit van Vestia. Afgelopen jaar kwam die samenwerking tot een einde nadat Hef Wonen aangaf inmiddels weer zelf over voldoende middelen te beschikken voor de noodzakelijke renovatie en verdichting. Een teleurstelling voor ons die we snel achter ons lieten omdat er andere opgaven, ook in Rotterdam, op ons pad kwamen en nog komen. Opgaven waar ook maatschappelijk ondernemerschap van ons wordt gevraagd.

Als ondernemer in vastgoed liepen we zelf ook aan tegen frustrerende procedures. Toen het jaar 2023 begon was de sloop van project Blaak in het centrum van Ridderkerk stilgelegd en op 31 december stond het oude vervallen gebouw er helaas nog steeds. Vervelend voor iederéén en vooral voor de huurders die wachten op terugkeer naar de nieuwe woningen.

In het financieel jaarverslag leest u onder andere dat we in 2023 meer uitgaven aan onderhoud en renovaties dan daarvoor. Dat is goed besteed geld aan renovaties zoals de Driehoek in Rhoon en de Bloemenbuurt in Ridderkerk. Het levert ons duurzame woningen voor de huidige en toekomstige huurders in die buurten. Onze financiële ratio's voldoen aan de normen ook als de regels voor het berekenen van die cijfers veranderen. Wooncompas is financieel gezond en behoudt de kracht en vooral ook de ambitie om te blijven investeren in bestaande en nieuwe woningen in de BAR-gemeenten en in Rotterdam.

Ondernemend zit soms in een grote wijkontwikkeling en soms in een klein prieel. In juli vierden we de opening van een eenvoudige nieuwe ontmoetingsplek voor onze huurders aan de Torenmolen. Dit kon alleen tot stand komen door mensgerichte samenwerking tussen de bewoners en ons eigen wijkteam. Soms komen drie kernwaarden uitstekend samen onder een mooi afdak in een binnentuin. Ik wil iedereen die in 2023 dat extra stapje heeft bijgedragen aan Wooncompas bijzonder bedanken. Natuurlijk onze vertegenwoordigers van huurders in Huurdersorganisatie Progressie, alle vrijwilligers, de huurders in de klankbordgroepen, onze medewerkers, de gemeenten en organisaties waar we mee samenwerken en mijn eigen RvC.

In het jaarverslag verantwoorden we ons over de geleverde prestaties. Ik verklaar dat al onze middelen in 2023 volledig zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting. Veel leesplezier toegewenst.

Harro Zanting
Januari 2024

We bieden een thuis



Volkshuisvestings- verslag



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

Ook in 2023 boden we, net als de andere corporaties in de regio Rotterdam, onze vrijkomende woningen aan in de 'etalage' Woonnet Rijnmond. Een woningzoekende kan hierin op elk moment van de dag het totale aanbod aan woningen bekijken en erop reageren.

De regionale woonruimtebemiddelingsystematiek kent meerdere bemiddelingsmodellen. We gebruiken loting, direct kans en inschrijfduur, waarbij we veruit de meeste woningen, ruim 90%, aanboden in het inschrijfduurmodel. In dat model krijgt de woningzoekende met de langste inschrijfduur in principe de woning aangeboden.

Elke woningadvertentie leverde gemiddeld 430 reacties op, net zoveel als in het jaar ervoor. Vooral op sociale huurwoningen werd veel gereageerd: gemiddeld 450 reacties. Op ruim 30 woningen ontvingen we er zelfs meer dan 1.000. De eengezinswoning bleef daarbij, ondanks het krimpende aandeel gezinnen in de regio, met afstand het populairste woningtype. Op een vrijesectorwoning kwamen gemiddeld 115 reacties binnen, 15 meer dan in 2022.

Als de schaarste aan woningen groot is, zien we dat woningzoekenden vaker op een woning reageren zonder zich in de woning en de buurt te verdiepen. Hun echte keuze volgt pas bij een aanbieding. Daarbij zijn woningzoekenden zich er zeer van bewust dat zij bij het accepteren van een woning hun opgebouwde inschrijfduur verliezen. Zij bekijken de aangeboden woning dan ook kritisch. Dit beïnvloedt vanzelfsprekend het verhuurproces. In 2023 kostte het opnieuw relatief veel moeite om de vrijkomende woningen opnieuw te verhuren. Woningen moesten geregeld meer dan vijf keer aangeboden worden.

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

Regioakkoord

In het regioakkoord, gesloten in 2019 en vernieuwd in 2023, 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. Als corporatie voldeden we in 2023 aan de norm. Op gemeenteniveau lag dat soms anders. In Albrandswaard blijkt het door de samenstelling van het corporatiebezit altijd lastig aan deze eis te voldoen.

Flexwonen

De woningnood in Nederland is ongekend hoog. Ondanks landelijke ambities om de woningbouw te versnellen is er nog altijd sprake van een structureel woningtekort.

Dit vraagt om een structurele oplossing door het snel bijbouwen van (permanente) woningen. Tegelijkertijd signaleren we daarbij diverse vertragende factoren. We zien daarom een urgentie om op korte termijn flexwoningen te realiseren waarin wij ook een rol van betekenis kunnen spelen. Dit was aanleiding voor ons om in 2023 een visie op flexwonen op te stellen. Daarin beschrijven wij de manier waarop wij hier invulling aan willen geven in ons werkgebied. Deze visie dient als beleidsmatige onderlegger om toekomstige flexwonen-initiatieven aan te toetsen.

Indien succesvol zien we kansen om de komende 10 jaar te groeien naar een flexwonen-portefeuille van maximaal 5 tot 10 procent van onze totale (permanente) woningportefeuille. Hierbij verwachten we dat het zwaartepunt van onze flexwonen-portefeuille in Rotterdam zal liggen.

Passend toewijzen

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

De 5 procent resterende ruimte gebruiken we om in uitzonderlijke situaties woningzoekenden aan een eigenlijk te dure, maar verder goedpassende, woning te helpen. We doen dat als er sociaal-maatschappelijke of medische redenen zijn om op korte termijn op een bepaalde plek een bepaald type woning te vinden en als dat in het aanbod onder de aftoppingsgrenzen niet lukt. De toewijzing gebeurt via directe bemiddeling en wordt beoordeeld door de interne commissie uitzonderlijke besluiten. Ook geldt er een uitzondering voor ouderen met vermogen.

In 2023 hebben we 99,27% passend toegewezen. Twee toewijzingen waren niet passend en vielen in de resterende ruimte. Een aanbieding op basis van berekening van het actueel inkomen wordt vooraf gecontroleerd volgens het vierogen principe. Achteraf wordt maandelijks een controle uitgevoerd op toewijzingen die zijn gebaseerd op een inkomensverklaring van de Belastingdienst en bijhorende contractgegevens.

Gebruik maken van de ruimte

Corporaties dienen minimaal 92,5 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan de doelgroep. Corporaties mogen 7,5 procent vrij toewijzen. In Ridderkerk en Barendrecht hadden we 15 procent vrije toewijzingsruimte; we legden dat vast in de prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging.

Dit jaar verhuurden we in totaal 96% van de woningen met een sociale huurprijs aan de doelgroep (eenpersoonshuishouden met een maximaal inkomen van € 44.035 en meerpersoonshuishouden met een maximaal inkomen van € 48.625). We maakten dit jaar 21 keer gebruik van onze vrije ruimte. Daarmee boden we doorstromende senioren en herhuisvesters (bewoners die moeten vertrekken uit een sloopgebied) betaalbare, passende woningen aan.

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.

Om urgentie echte urgentie te laten zijn, gelden er vanzelfsprekend strikte regels voor het verkrijgen van zo'n verklaring. We zien steeds meer woningzoekenden met een urgentie om door te stromen uit hulpverleningstrajecten of opvanginstellingen. Ook urgenties op basis van geweld en bedreiging komen helaas veel vaker voor dan een aantal jaar geleden. In Ridderkerk bleef herhuisvesting uit een herontwikkelingsgebied de belangrijkste reden voor voorrang.

- In totaal ging ruim 40 procent, bijna tien procentpunt meer dan in 2022, van de vrijkomende woningen naar een urgent woningzoekende.

Bijzondere doelgroepen

Ook op gebied van wonen moet iedereen mee kunnen doen. De meeste mensen redden zichzelf, een aantal (groepen) heeft wat ondersteuning nodig om deel te nemen aan de steeds ingewikkelder wordende maatschappij. Wij bieden die ondersteuning graag. Daarvoor werken we samen met onder andere Stichting Pameijer en Stichting de Overburen. Samen kijken we op welke manier hun cliënten zo zelfstandig en prettig mogelijk kunnen wonen.

Dit jaar hebben we aan Stichting de Overburen drie woningen in Drievliet Ridderkerk verhuurd, waarvan één vanuit de pilot 'Buut-vrij'. De doelstelling van de aanpak van 'Buut-vrij' is dat escalatie wordt voorkomen en dat aan het eind van een traject iemand binnen de bestaande financiële voorwaarden in staat is om met begeleiding zelfstandig te gaan wonen. Aan Stichting Pameijer verhuurden we dit jaar twee woningen in Ridderkerk en Rotterdam. In de diverse structurele gesprekken wordt voor de langere termijn meegedacht met de hulpvraag voor passende woonvoorzieningen.

Woningen voor vergunninghouders

Vluchtelingen die naar Nederland komen en een verblijfsvergunning krijgen, worden gekoppeld aan een gemeente. Elke gemeente draagt zo evenredig bij aan het vinden van woningen voor deze bijzondere doelgroep. In de meeste gemeenten, ook in ons werkgebied, wordt deze taakstelling volledig door de corporatie(s) ingevuld. Wij werken hierbij behalve met medewerkers van de verschillende gemeenten en onze collega-corporaties, ook intensief samen met (de vrijwilligers van) vluchtelingenwerk.

Het is om diverse redenen niet gelukt om in 2023 met elkaar aan de taakstelling in de verschillende gemeenten te voldoen.

- **Ridderkerk**
In Ridderkerk slaagden we er de afgelopen jaren in de taakstelling ruim te halen. Met de plaatsing van 39 vergunninghouders in 12 woningen, de voorsprong van 34 personen uit 2022 kwamen we helaas te kort voor de taakstelling van 115 personen. Inmiddels hebben we goede gesprekken met de gemeente Ridderkerk gevoerd hoe we in 2024 het tekort kunnen gaan inlopen.
- **Albrandswaard**
In Albrandswaard is het, door het beperkt aantal geschikte woningen dat vrijkomt, al jaren lastig om aan de taakstelling te voldoen. In 2023 hebben we niemand kunnen plaatsen. Ook hier zijn we het gesprek met de gemeente en onze collega-corporaties gestart.
- **Barendrecht**
In Barendrecht hebben we een lage mutatiegraad en niet alle woningen die vrijkomen zijn geschikt voor deze doelgroep. We hebben daarom maar drie personen kunnen huisvesten in 2023. De achterstand in Barendrecht is in eerdere jaren ontstaan maar is verder gegroeid in 2023. Dit omdat de ook de andere corporaties kampen met een tekort aan geschikte woningen die vrijkomen. Uiteraard denken wij, samen met de andere corporaties in deze gemeente, mee met de gemeente Barendrecht hoe de achterstand opgelost kan worden.
- **Rotterdam**
In Rotterdam leverden wij geen bijdrage aan de taakstelling. Niet alleen vanwege de bescheiden omvang van ons woningbezit, maar vooral vanwege het feit dat onze woningen bedoeld zijn voor senioren. Vergunninghouders zijn zelden senioren.

Prestatieafspraken

Wij hebben prestatieafspraken met onze vier gemeenten. In Ridderkerk sloten we, samen met Progressie, in 2023 nieuwe afspraken voor een periode van vier jaar. Het realiseren van de woningbouwopgave vormt een belangrijk onderdeel van deze afspraken. We monitoren op het geheel van de afspraken via onder andere bestuurlijke overleggen. Nieuwe afspraken kwamen er ook in Rotterdam, grotendeels collectief en voor een klein deel corporatie specifiek. Alle volkshuisvestelijke thema's krijgen daarin aandacht: beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en wonen en zorg. In Albrandswaard en Barendrecht zijn eerder al meerjarige afspraken gemaakt met de in die gemeenten actieve corporaties en huurdersvertegenwoordigingen. De monitoring op het geheel vindt plaats in ambtelijke en bestuurlijke overleggen. Inhoudelijk zijn de prestatieafspraken terug te vinden in tal van onderwerpen elders in dit jaarverslag.

GO THE EXTRA (S)MILE

Een thuis voor elke fase van het leven

Ideaal gezien zou iedereen in een woning moeten wonen die perfect aansluit bij hun wensen. Voor senioren is de woning waar ze decennia geleden introkken vaak niet meer geschikt. De kinderen zijn het huis uit, de trap wordt een obstakel en tuinonderhoud is te zwaar geworden. Verhuizen naar een passende woning kan dan een uitkomst zijn.

Seniorenmakelaar

Zes jaar geleden begon Wooncompas (voorheen Woonvisie) met een pilot voor de rol van seniorenmakelaar. Na een jaar bleek deze rol een waardevolle toevoeging te zijn, zowel voor de doorstroming als voor de tevredenheid van de betrokken huurders. Marieke van Emden is sindsdien met veel plezier seniorenmakelaar en ze benadrukt vooral het belang van maatwerk, aandacht en tijd nemen voor zorgvuldige begeleiding. Na tientallen jaren een woning vol herinneringen verlaten is immers geen lichte beslissing.

"Iedere woonwens is anders", zegt Marieke. "Bij het begeleiden naar een nieuwe woning nemen we die wensen echt mee". De rol van seniorenmakelaar gaat daarom ook verder dan alleen het voorstellen van een verhuizing. "Ik neem echt de tijd voor een gesprek en ga persoonlijk langs," aldus Marieke. "Dat wordt gewaardeerd. Ik geef advies over aanpassingen en luister naar persoonlijke verhalen, bijvoorbeeld van mensen die recent weduwe of weduwnaar zijn geworden. Huurders vertellen verder ook graag over hun wijk en wat er veranderd is."

Dankbaar en blij

En hoewel het achterlaten van een woning begrijpelijk emoties met zich meebrengt, zijn huurders uiteindelijk altijd blij met de stap die ze gezet hebben. "Huurders zijn vaak erg blij en dankbaar," voegt Marieke toe. "Het is mooi om te zien hoe trots ze zijn op hun woning en hoe graag ze hun nieuwe thuis laten zien."

Familie Bloemberg zette de stap

Voor mevrouw Bloemberg was het even schakelen. Lange tijd wilde ze er absoluut niet aan: "Ik ga toch niet in een appartement wonen?" Er was dus wat overtuiging nodig van meneer Bloemberg die redeneerde: "We worden toch ouder". Het stel verhuisde in 2023 naar een appartement in Ridderkerk-West. En gelukkig zonder heimwee: "Ik ben zo blij dat ik de stap genomen heb", vertelt mevrouw Bloemberg opgelucht.

Klussen

Na het ophalen van de sleutel moest er stevig geklust worden. Maar nu is het een



plaatje van een woning; met zorg ingericht én met ruimte voor hobby's. Want dat was een grote wens van het echtpaar: een extra kamertje voor de modeltreintjes en een slaapplekje voor de kleinkinderen. Dat lukte, met hulp van Marieke en ook door zelf actief mee te zoeken.

Contact met de buren

Ook de bedrijvigheid in het gebouw bevalt het stel goed. "We hebben veel contact met de buren, toevallig twee oud-collega's. En iedereen zegt elkaar gedag op de gang. Daarnaast is er een actieve bewonerscommissie", aldus mevrouw Bloemberg.

Vrienden en bekenden vertellen ze dan ook enthousiast over de mogelijkheid om eens met Marieke te praten over verhuizen. Meneer Bloemberg: "Het contact was zo makkelijk en Marieke was erg lief met ons. Ze heeft ook mijn broer inmiddels geholpen met het vinden van een nieuwe woning."

"Het is mooi om te zien hoe trots ze zijn op hun woning en graag ze hun nieuwe thuis laten zien."

Marieke



Ruimte om te leven



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 verantwoorde balans tussen woonlasten, kwaliteit en ruimte. 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.

Programma 'Beschikbaarheid en betaalbaarheid'

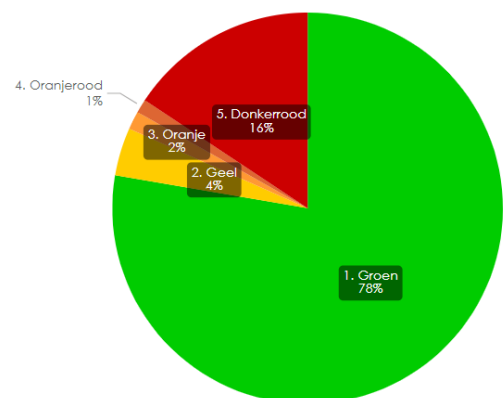
We gaven in 2023 opnieuw veel aandacht aan betaalbaarheid. Dit deden we onder andere vanuit het programma 'Beschikbaarheid en betaalbaarheid'. Onze inspanningen om meer woningen beschikbaar te maken, staan elders in dit jaarverslag beschreven. Betaalbaarheid kreeg in 2023 vorm in een pilot maatwerk bij Nibud-rood, een gematigde huuraanpassing en het samenbrengen van al onze activiteiten in een integraal beleidsdocument. Daarnaast heeft Wooncompas een actieve rol gespeeld in de Rotterdamse Bouwversnelling en Woonversneller.

Betaalbaarheid(sbeleid)

De betaalbaarheid van wonen bleef ook in 2023 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 een 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 2023 verhuurden we 84% van onze woningen Nibud-oranje of Nibud-groen.

In 2023 formuleerden we ons integrale betaalbaarheidsbeleid. Daarin is de volle breedte van onze inzet op het gebied van betaalbaarheid opgenomen. Opnieuw blijkt dat werken aan zoveel mogelijk passende woonlasten voor alle huurders vele facetten van de organisatie raakt. Daarmee is het een brede verantwoordelijkheid en verdienste om dat goed te doen.



Disclaimer: Alleen als de NIBUD-score bekend is wordt deze meegenomen in de berekening.

Jaarlijkse huuraanpassing

In 2023 kon weer een huurverhoging plaatsvinden. Natuurlijk zetten wij ook dit jaar ons gematigde huurbeleid voort.

In goed overleg met Progressie gaven we de huuraanpassing als volgt vorm:

- Reguliere huurverhoging sociale huur: 2,7%. Dat is 0,4 procentpunt onder het maximale percentage van 3,1%.
- Inkomensafhankelijke huurverhoging sociale huur: 3,7% (of max €50) of 5,7% (of max €100).
- Huurverhoging vrije sector: 2,7%. Ook dit percentage is lager dan het maximale huurverhogingspercentage van 4,1%.
- Geen huurverhoging voor huishoudens in een sloopwoning én bewoners van woningen met een energielabel E, F of G.

Huursombenadering

Sinds een aantal jaar wordt de huurontwikkeling niet alleen beperkt door maximale individuele huurverhogingspercentages, maar ook door de huursombenadering. De maximale huursomstijging was in 2023 2,6%. Daar bleven wij dankzij o.a. aftoppen van de huurverhoging en nul procent huurverhoging voor toekomstige sloopwoningen en woningen met een energielabel E, F of G, met 0,9% ruim onder.

Streefhuren

In 2023 actualiseerden we opnieuw de streefhuren van al onze woningen. De indeling van onze woningvoorraad in 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 deze streefhuuropbouw de beste garantie te kunnen geven op betaalbaar wonen voor onze doelgroep.

Maatwerk

Wie betalingsproblemen ondervindt, kan bij ons aankloppen. Samen met de huurder zoeken we dan naar een oplossing. Die kan liggen in ons sociaal incassobeleid, maar ook in het structureel verlagen van de huur of het vinden van een beter betaalbare woning.

Verkoop, terugkoop en aankoop

De doelstelling om dit jaar 14 woningen te verkopen, hebben wij behaald. Ons verkoopbeleid is enkel van toepassing op woningen in de gemeente Ridderkerk en op één straat in Rotterdam.

Er is 1 woning verkocht aan een zittende huurder, overige woningen zijn vrij verkocht. Wij kochten dit jaar 3 voormalige Koopgarantwoningen terug. Hiervan zullen 2 woningen niet worden doorverkocht, maar de verhuur ingaan.

De samenwerking met de huidige makelaars en taxateurs verliep goed in 2023. Daarom is besloten om deze samenwerking voort te zetten in 2024.

Bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)

Onze voorraad van bedrijfs- en maatschappelijke onroerend goed bestond in 2023 uit:

- 60 eenheden bedrijfs-, zorg- en maatschappelijk onroerend goed in eigendom in Ridderkerk;
- 45 eenheden in Rotterdam;
- 9 eenheden in Barendrecht;
- 2 eenheden in Rhoon;
- 12 eenheden in Bleiswijk;
- 1 onroerend goed in Hekelingen.

In 2023 is het plafond van maximaal 5% huurverhoging doorgetrokken. Er is sinds november een sterke daling te zien in de CPI-index (de basis voor de huurverhoging van BOG en MOG) waardoor het niet nodig is om het plafond in 2024 voort te zetten.

Met diverse ondernemers zijn we in gesprek geweest over de nasleep van Covid en de gevolgen van stijgende energieprijzen en inflatie. We hebben bij twee huurders de huurprijs naar beneden bijgesteld naar het huidige marktwaarde niveau.

Huurderving

Dit jaar vond er een wissel plaats in de samenwerking met één van onze contractpartners voor mutatiwerkzaamheden. Deze wissel heeft helaas gezorgd voor een langere leegstand van woningen. De overdracht van de oude contractpartner naar de nieuwe contractpartner én de opstart van de nieuwe samenwerking verliepen niet soepel. De beïnvloedbare leegstand is dit jaar gestegen ten opzichte van vorig jaar (0,62% in 2023 versus 0,47% in 2022), bij een gelijkblijvende mutatiegraad. De niet-beïnvloedbare leegstand (veelal vanwege toekomstige sloop/nieuwbouw) is vrijwel gelijk gebleven aan het percentage van vorig jaar (1,05%).

Dit jaar hebben we ook 30 woningen met bestemming sloop verhuurd aan de gemeente Ridderkerk voor herhuisvesting van Oekraïense vluchtelingen.

Huurachterstand

In 2023 is de huurachterstand licht gestegen, tot 0,97%. We startten het jaar met hoge achterstanden op de BOG-portefeuille. Dat is nu genormaliseerd.

Wat positief opvalt is dat we in 2023 voor het eerst geen enkele huurder ontruimd hebben. We haalden 8 vonnissen (7 wegens huurachterstand, 1 wegens overlast). Alle vonnissen werden toegewezen, maar in alle gevallen konden we op het laatste moment toch tot afspraken komen om ontruiming te voorkomen. Wel werd een huurovereenkomst na een burgemeesterssluiting buitengerechtelijk ontbonden.

In 2023 hebben de onze toekomstige werkwijze besproken, waarbij, nog meer dan nu, onze huurder de leidraad vormt van ons handelen. We hebben een shortlist opgesteld met softwareleveranciers die ons kunnen ondersteunen bij deze nieuwe werkwijze. In 2024 hopen we opdracht voor implementatie te geven.

Huurachterstand huurwoningen

	31 december 2022	31 December 2023
Zittende huurder	0,62%	0,70%
Vertrokken huurder	0,30%	0,27%
Totaal	0,92%	0,97%

Huurachterstand BOG

	31 december 2022	31 December 2023
Zittende huurder	0,30%	0,01%
Vertrokken huurder	0,00%	0,00%
Totaal	0,30%	0,01%

Door de beperkte omvang van de BOG-portefeuille hebben individuele achterstanden een groter effect op het totaal. Door betere afspraken te maken met zorgpartijen over betalingstermijnen is de achterstand lopende het jaar aanzienlijk gedaald tot 0,30%.

Een huis als een warme jas



Hoofdstuk 4: een huis als een warme jas

Duurzaamheid is voor ons, onze huurders en onze partners een belangrijk onderwerp en wordt alleen maar belangrijker. We zijn ons bewust van onze ecologische voetafdruk en nemen daarin onze verantwoordelijkheid. Goed geïsoleerde en duurzame gebouwen zien we als basiskwaliteit van onze vastgoedportefeuille. Bovendien draagt investeren in duurzaamheid bij aan de betaalbaarheid van het wonen voor onze huurders; betere isolatie betekent een lagere energievraag en dus lagere energielasten.

Duurzaam woningaanbod

Het afgelopen jaar hebben we verder gewerkt aan het realiseren van een CO₂-neutrale en aardgasvrije vastgoedvoorraad waarbij we zoveel gebruikmaken van natuurlijke momenten van renovatie, planmatige onderhoud en mutatie. Op korte termijn verbeteren we woningen met een slecht energielabel E, F of G. Verder hebben we vanuit onze maatschappelijke verantwoordelijkheid uitgesproken dat we in principe geen woningen meer verkopen met een slecht energielabel.

Op dit moment heeft ongeveer 5 procent van onze woningportefeuille nog een energielabel E, F of G. De aanpak van deze woningen is opgenomen in onze meerjareninvesteringsbegroting. Voor 70 procent van deze woningen (ca. 400 woningen) doorlopen we inmiddels het besluitvormingstraject. In 2023 gaat het om 146 woningen met een E, F of G label waarvoor we een opdrachtbesluit genomen en 33 woningen waarvoor we een realisatiebesluit hebben genomen.

Het thema duurzaamheid gaat verder dan de energietransitie. Daarom hebben we het afgelopen jaar gewerkt aan een visie en strategie op circulariteit en klimaatadaptatie. Deze werken we de komende periode verder uit in onze (vastgoed)activiteiten, processen, leidraden, programma's van eisen, besluitvormingsstukken en referentiecijfers die we hanteren voor onze investeringen.

Aanpak energiearmoede

We werken met onze verduurzamingsplannen aan het terugdringen van de energievraag, en daarmee de energiekosten voor onze huurders. Dit heeft hoge urgentie en zorgt dat wij sneller ingrijpen. In dit kader is in 2022 en 2023 veelvuldig overleg geweest met vooral de gemeente Ridderkerk om te komen tot een gezamenlijke aanpak voor energiearmoede. De aanpak voorziet in het inzetten van energiecoaches en voorlichting, beschikbaar stellen van energiebesparingspakketten en radiatorventilatie en het waterzijdig inregelen van cv-installaties. Voor wat betreft het waterzijdig inregelen laten wij een groter aantal woningen uitvoeren dan met de beschikbare subsidiegelden te realiseren is. De werkzaamheden zijn in 2023 uitgevoerd.

Programma 'Duurzaamheid'

In het programma duurzaamheid 2023 is ingezet op het vormen van onze visie en strategie op klimaatadaptatie en circulariteit. Er is een nieuw duurzaamheidsbeleid opgesteld waarin komend jaar de laatste 'puntjes op de i' worden gezet. Verder hebben we acties ingezet die gericht zijn op het verbeteren het milieubewustzijn en spaarzaam gedrag van onze huurders. Ook faciliteren we onze huurders bij energiebesparing door o.a. te participeren in het programma Fixteams van de gemeente Ridderkerk.

Vernieuwen en verduurzamen

- **Bloemenbuurt Renovatie (Ridderkerk)**

In de Bloemenbuurt hebben we gedurende 2023 een start gemaakt met het renoveren van 158 woningen. We doen dit door middel van een BENG-ingreep (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Nadat ruim 95% van de bewoners akkoord gaf op de uitvoering van de plannen, hebben we een klankbordgroep opgericht. Vanuit de klankbordgroep zijn enkele aanpassingen in het plan voorgesteld, welke goed zijn voor het plan en wij meenemen met de reguliere werkzaamheden. De oplevering is, mede door veel ongunstig weer, uitgesteld naar 2024.

- **Bloemenbuurt sloop-nieuwbouw (Ridderkerk)**

Er is een stedenbouwkundige studie gemaakt voor de nieuwbouw van 70 appartementen. Door de sloop van 21 woningen en nieuwe indeling van het gebied ontstaat een duidelijke knip tussen het renovatie- en het sloop-nieuwbouwdeel van de Bloemenbuurt. Voor de verdere planuitwerking wordt een principeverzoek opgesteld en ingediend bij de Gemeente, onderdeel hiervan is een participatieplan om de (toekomstige) bewoners én de buurt te betrekken bij het proces. De focus voor 2024 ligt op het vaststellen van de stedenbouwkundige kaders en het werken naar een omgevingsvergunning. Met de klankbordgroep praatten wij over onze aanpak.

- **Hofnar (De Driehoek) Verduurzaming (Rhoon)**

In het eerste tertiaal van 2023 is de aannemingsovereenkomst ondertekend, en kon de aannemer starten met de voorbereidingswerkzaamheden. De werkzaamheden omvatten onder andere het vervangen van de aluminium kozijnen, vernieuwen van het dak en het aanbrengen van een ventilatiesysteem. Dit plan is mede tot stand gekomen dankzij een actieve klankbordgroep en met medewerking van Progressie. Deze samenwerking had in dit traject een grote meerwaarde. Inmiddels is ook het onderhoudswerk aan het aangrenzend complex 'De Torens' gestart. Met klankbordgroepen praatten wij over het redelijk voorstel (plan voor de werkzaamheden) van het project de Driehoek.

- **Sonneheerdt (Rhoon)**

De beoogd ontwikkelaar is niet tot een haalbaar plan gekomen, waarmee het beoogd sociaal programma voor Wooncompas is komen te vervallen.

- **Knarrenhof (Ridderkerk)**

Met Stichting Knarrenhof – een seniorenconcept - werken we aan de realisatie van 27 nieuwbouwwoningen, waarvan Wooncompas er 7 koopt en zal verhuren. De oplevering is begin 2024.

- **Dorpsdijk (Rhoon)/ Prunuslaan (Ridderkerk)/ JS Bachstraat (Ridderkerk)**

Deze drie plannen zijn in een gecombineerde tender op basis van het principe Design and Build begin 2023 in de markt gezet. In december is deze selectie succesvol afgesloten met de ondertekening van drie Turnkey overeenkomsten met de uitvoerende partij. In totaal voegen wij hiermee in Ridderkerk 43 sociale huurappartementen en 36 zorgeenheden toe. In Rhoon gaat het om 53 appartementen. Start uitvoering zal naar verwachting rond de zomer van 2024 plaatsvinden.

- **Rembrandtweg fase 2 (Ridderkerk)**

Rembrandtweg Fase 2 is voor Wooncompas een pilot op het gebied van duurzaamheid. Sloop van de oude panden gebeurt grotendeels circulair: de kelderbak en de bestaande fundering worden behouden en gebruikt voor de nieuwbouw. De nieuwbouw wordt modulair in hout gebouwd. Het plan betreft 102 seniorenwoningen

met gemeenschappelijke ruimte. De uitverhuizing is opgestart en verloopt voorspoedig. Geprognosticeerde start sloop staat rond de zomer/herfst 2024.

Bijna alle huurders hadden in 2023 een andere woning gevonden of verhuisden naar een wisselwoning. Het grootste gedeelte van de huurders verhuisde naar een permanente woning. Een aantal huurders wil graag naar de nieuwbouw van de Blaak, maar moet vanwege vertraging door bezwaarprocedures toch tijdelijk naar een wisselwoning verhuizen.

- **Landstraat Rietstapstraat (Rotterdam)**

Een aanbestedingstraject is in 2023 doorlopen en in Q3 van 2023 is gestart met diverse onderzoeken voor dit project. In overleg met de sociaal projectleider van Wooncompas en de geselecteerde co-maker Willems Vastgoed zijn de diverse onderzoeken schriftelijk aangekondigd bij de huurders. Naar verwachting zijn in januari/februari '24 alle onderzoeken gereed en kunnen de eerste voorzichtige conclusies getrokken worden. In T1 2024 zullen de eerste ingeschatte ramingen voor de planvarianten bekend zijn. Vervolgens kunnen keuzes worden vastgesteld via het besluitvormingsproces.

- **Henegouwsestraat en Hollandsestraat (Ridderkerk)**

Resultaat van verdere uitwerking en concretisering van deze twee projecten is dat er betere ruimtelijke en programmatische balans kan worden bereikt als we deze projecten samenvoegen tot één project waarbij ca. 240 nieuwbouwwoningen kunnen worden gerealiseerd. De omgeving is door middel van participatie betrokken geweest. Deze aanpak wordt nu verder planologisch voorbereid.

Uit een peiling onder de huurders in 2022 bleek dat 74% graag permanent naar een andere woning wilde verhuizen. Daar hebben wij gehoor aan kunnen geven. Op 13 april 2023 organiseerden we een informatiebijeenkomst voor de huurders. Eind december had 66% van de huurders de huur opgezegd. De huurders van de Hollandsestraat vonden in 2023 met hulp van Wooncompas gelukkig vlot een andere woning.

- **Westdonck (Ridderkerk)**

Het project betreft een ingrijpende sloop/renovatieopgave, waarbij ruimte is voor een substantiële verdichting van 182 naar ca. 320 woningen. Hierbij wordt naast het terugbouwen van 182 sociale huurappartementen een meer gedifferentieerd woonproduct toegevoegd met middenhuur appartementen en betaalbare huur/koop-eengezinswoningen. Er ligt nu een stedenbouwkundig opzet. Het vertrekpunt hierbij is dat er eerst gestart wordt – zonder sloop – met een blokje van 33 sociale huurappartementen. Dit om de huidige bewoners uit de eerste te slopen woonblokken de gelegenheid te geven door te verhuizen naar nieuwbouw in de buurt. In 2024 ligt de focus op de planologische procedure en de verdere deelplanuitwerking.

Op 28 september organiseerden we voor de huurders van de blokken A, B, C een informatiebijeenkomst. Op deze avond vertelden we over ons voornemen tot sloop. Tijdens deze avond deden we een oproep voor een klankbordgroep waar gehoor aan werd gegeven. Met de klankbordgroep is in 2023 hard gewerkt, met als resultaat dat op 4 december 2023 het sociaal plan ondertekend kon worden.

- **Koninginneweg e.o. (voorheen Centrumplan fase 3 + 4) (Ridderkerk)**

Project Koninginneweg e.o. heeft eind 2023 vanuit de gemeente de benodigde prioriteit en bemensing gekregen. In T1 2024 zijn de eerste werkgroepen met de gemeente weer opgestart waarin concrete afspraken over het ontwikkeltraject worden besproken. Omdat dit een project een grootschalige aanpak kent, is er een doorlooptijd van meerdere jaren.

- **Aarhof (Rotterdam)**

We bestuderen, in overleg met de andere eigenaren van het gebied, de aanpak en scope van de Aarhof. Eind november heeft de gemeente een informatiemarkt gehouden over alle (ruimtelijke) ontwikkelingen in Zevenkamp. Daarbij hoort ook de, voor de Aarhof relevante, vernieuwing/verbetering van het nabijgelegen Ambachtsplein (Hart van Zevenkamp). Ook vanwege de omvang kent dit project een looptijd van meerdere jaren. Het middelste van de drie bestaande Aarhof-blokken wordt nu ingezet voor de opvang van Oekraïners en er zijn afspraken gemaakt met Zorgpartij Aafje voor het (tijdelijk) huisvesten van zorgmedewerkers.

- **Schiebroek-Zuid (Rotterdam)**

In de eerste helft van 2023 werkten we met onze collega's van Hef Wonen en de Gemeente Rotterdam aan de planontwikkeling van Schiebroek-Zuid. Inmiddels is Hef Wonen weer in de positie om deze opgave zelfstandig op te pakken.

- **Stationstuinen (Barendrecht)**

Met de ontwikkelaar is afgelopen zomer samen met collega-corporaties Patrimonium en Havensteder een intentieovereenkomst gesloten voor de komst van 173 sociale huurwoningen in Fruitpacking District in Barendrecht. Daarmee dragen wij bij aan een toename van het aantal duurzame woningen in het sociale huursegment in de Zuid-Hollandse gemeente. In het gebied worden in een periode van tien jaar ongeveer 3.000 woningen ontwikkeld, waarvan 30% sociaal wordt verdeeld onder de drie corporaties. De ontwikkelaar werkt nu de eerste fase verder uit en we koersen op start bouw winter 2024/2025.

- **Villa STOER (Rhoon)**

Stichting Villa Stoer streeft met Wooncompas naar huisvesting van 16 jongvolwassenen met een verstandelijke/lichamelijke beperking. Het vinden van een goede locatie is daarbij uiteraard essentieel. De gemeente is bereid om samen actief opnieuw op zoek te gaan naar locaties. De locatie nabij de korfbalvereniging wordt nu onderzocht. Met een inloopavond voor de omwonenden worden hun ideeën en aandachtspunten opgehaald en verwerkt in de verkenningsfase.

- **Lagewei 2 + 3a (Barendrecht)**

In project Lagewei zijn voor Wooncompas 31 sociale grondgebonden voorzien. Voor beide velden wordt onderzocht of we tot een Turnkey-overeenkomst met de beoogde aannemer kunnen komen. Voor Wooncompas betekent dit dat verdere invulling wordt gegeven aan het plan binnen de eerdere samenwerkingsafspraken waar het project Vrouwenpolder onderdeel van uitmaakt. De beoogde start bouw is tweede helft 2024.

- **Vrouwenpolder (Barendrecht)**

Binnen dit project is Wooncompas afnemer van 44 sociale huurwoningen (16 grondgebonden, 28 meergezinswoningen) en 4 middenhuur appartementen. Het plan kenmerkt zich door het centrale park, het gebruik van gevelhout in de architectuur en een groen straatbeeld. Verwachting is dat in eind T1 2024 een Turnkey-overeenkomst wordt gesloten. De start bouw is naar verwachting in T3 2024.

- **'t Ronde Sant (Ridderkerk)**

Dit project bestaat uit een plan waarin voor Aafje 120 woonzorgeenheden worden gerealiseerd en Wooncompas 60 sociale huurappartementen aan haar portefeuille wil toevoegen. Eind 2023 is het ontwerp bestemmingsplan hiervoor ter inzage gelegd. Gemeentelijke besluitvorming over het bestemmingsplan/omgevingsplan vindt plaats in Q2 2024. Voorlopige planning is: start bouwdeel Aafje in 2025 en start bouw Wooncompas in 2028/29. Samen met huurdersraad Progressie hebben we een sociaal plan gemaakt. De woningen van huurders die nog vertrekken, verhuren wij aan Oekraïense vluchtelingen.

- **Herstructurering Stadhouderslaan (Ridderkerk)**

De totale herstructurering van de Stadhouderslaan bestaat uit nieuwbouw van 29 toegankelijke en doorgankelijke grotere nieuwbouwappartementen, 32 grondgebonden starterswoningen en renovatie van 48 woningen tot NOM-niveau.

De 29 woningen van blok 4 werden voor de zomer van 2023 opgeleverd. Dit laatste deel van de herstructurering is daarmee ruim voor de deadline opgeleverd aan de nieuwe huurders. Deze huurders kwamen uit verschillende sloopprojecten. Zij konden direct, zonder tussenkomst van een wisselwoning, verhuizen naar hun nieuwbouwwoning.

- **Herontwikkeling Blaak (Ridderkerk)**

Eind 2021 zijn we gestart met de voorbereidingen voor de sloop en vervangende nieuwbouw van 48 verouderde portiek-etagewoningen voor 37 duurzame woningen. Het plan is in 2022 verder doorontwikkeld en aanbesteed. Vanuit de omgeving zijn bezwaren op het bouwplan geuit welke gezamenlijk met de gemeente zorgvuldig worden behandeld.

Het wachten op de nieuwbouw van project Blaak is pittig voor de huurders die voorheen op de Blaak woonden en nu in een wisselwoning in afwachting zijn van de nieuwbouw. We houden hen, de omgeving en toekomstige bewoners actief op de hoogte van de voortgang van de gesprekken met de bezwaarmakers. Eind 2023 is gestart met de sloopvoorbereiding, om begin 2024 de oude panden te slopen.

- **Irisstraat (Ridderkerk)**

Ook de bewoners van de Irisstraat kregen in 2023 meer duidelijkheid. Zij kregen de boodschap dat hun woning gesloopt ging worden. Omdat het hier maar om een klein aantal woningen gaat (21 verhuureenheden), kozen we niet voor een informatieavond, maar voor huisbezoeken om dit nieuws te bespreken. De boodschap van sloop kwam voor huurders niet als een grote verrassing. Dit komt omdat we hen gedurende 2 jaar naar deze beslissing toe op de hoogte hielden van ontwikkelingen. Ook in dit project bespraken we het sociaal plan met een actieve klankbordgroep. Op 6 november ondertekenden we dit plan.

Vooroorlogs bezit

In T3 2023 is de interne opdracht vanuit assetmanagement verstrekt aan afdeling Onderhoud. Aannemer Smits Vastgoedonderhoud is geselecteerd om dit verduurzamingsproject uit te voeren. Het project omvat 94 woningen verspreid over 5 verschillende complexen. Inmiddels is gestart met de onderzoeksfase waarin o.a. een volledige opname van energielabels plaatsvindt en een onderzoek naar flora en fauna. Na de opname van de energielabels volgt een scenariobesluit waarna we samen met de aannemer het plan verder gaan uitwerken in verschillende planvarianten. Een interne projectgroep is inmiddels opgestart.

Omgevingswet en participatie in onze projecten

Met de op handen zijnde invoering van de Omgevingswet is projectparticipatie een actueel onderwerp geworden. Maar projectparticipatie is voor Wooncompas niet nieuw. Net als in de voorgaande jaren participeerden wij in 2023 met onze huurders over sociaal plannen voor sloop- en nieuwbouwprojecten, zoals weergegeven in bovenstaande paragraaf. Dit geldt ook voor onze verduurzamingsprojecten.

In de aangekondigde omgevingswet is er, naast huurders van onze projecten, ook een grotere rol weggelegd voor omwonenden bij de planvorming van nieuwbouwprojecten. In 2023 verscherpten we onze werkwijze op het gebied van participatie en ontwikkelden we een strategie voor projectparticipatie. Deze strategie is een goede basis om in 2024 verder te werken aan het borgen

van participatie binnen projecten van Wooncompas en in samenwerking met betreffende gemeenten.

Onderhoud

In 2022 is vol ingezet op de betrouwbaarheid van de Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) voor 2023. Het resultaat is dat het planmatig onderhoud in 2023 grotendeels uitgevoerd is zoals gepland. Daarmee hebben onze huurders het onderhoud gekregen dat we aan het begin van het jaar aan ze hadden beloofd. Daarnaast hebben we meer vaste co-makers gecontracteerd en maken we met deze partijen heldere afspraken over hoe Wooncompas haar bezit het beste kan onderhouden. We verwachten van onze co-makers dat zij aan de hand van een goede vraagspecificatie vanuit Wooncompas een goed advies kunnen geven. Dit is volgens de RGS-methodiek (Resultaatgericht Samenwerken). De samenwerkingen lopen nu voor de bouwdelen 'gevel, dak, warmte'. Ook voor Dagelijks Onderhoud en verduurzaming hebben we vaste RGS-partners geselecteerd. Dit zal ten goede komen aan de dienstverlening voor onze huurders.

Reparatieonderhoud

Per 1 juni 2023 werken we met 1 nieuwe co-maker in het dagelijks onderhoud (Muddebouw) en 1 oude bekende (Janssen de Jong Onderhoud+). We hebben een contract voor 5 jaar met beide partijen afgesloten, met de intentie om een langere samenwerking aan te gaan. Bij een wissel tussen aannemers zijn altijd overgangsproblemen. Onze huurders hebben daar weinig van gemerkt. Het onderhoud aan ons vastgoed is gewoon doorgegaan en sinds Muddebouw ook voor ons werkt is de klantscore weer aan het verbeteren.

We hebben fors meer uitgegeven aan reparatieonderhoud dan begroot. Er zijn verschillende oorzaken voor te noemen. Het afhechten van het contract met de vorige aannemer had de grootste impact, maar ook overloop, prijsstijgingen en hoge onderhoudskosten aan aangekocht bezit waren hier debet aan.

Komend jaar gaan we samen met de aannemers RGS verder vormgeven. In deze samenwerking willen we bouwen aan een betere dienstverlening, met als resultaat nog meer tevreden huurders!

Mutatieonderhoud

Ook bij het mutatieonderhoud hebben we moeten wennen aan de overgang naar de nieuwe co-maker. Er was een administratieve achterstand ontstaan omdat de voorrang werd gegeven aan het werk buiten. Deze is inmiddels weer weggewerkt. De realisatie sluit behoorlijk aan ten opzichte van het begrootte budget.

Ten opzichte van vorig jaar zien we 2 veranderingen. De vestigingsmutatiegraad is gestegen (5,83% in 2022 naar 6,07% in 2023) en dure mutaties zijn nog meer gaan kosten. In de top tien duurste mutaties zien wij vrijwel alleen eengezinswoningen naar voren komen waarbij sprake was van een lange woonduur, aangekocht (vooorlogs) bezit dat grondig aangepakt moest worden en bezit waarbij de complexstrategie het afgelopen jaar is aangepast.

Keukens, badkamers en toiletten (KBT)

Voor de vraag-gestuurde pakketten stonden de vervangingen op een laag pitje. Met de vervangingen van KBT-pakketten in het mutatie- en reparatieonderhoud is het begrootte budget gerealiseerd. Komend jaar moeten we kijken of en hoeveel extra pakketten we vraag-gestuurd kunnen vervangen.

Contractonderhoud

Binnen het contractonderhoud spreken we van het vaste contractonderhoud en het variabele. Het vaste contractonderhoud betreft het jaarlijks terugkerende service- en vervangingsonderhoud aan verwarmings- en ventilatie installaties, liften, automatische deuren

en dergelijke. Dit wordt ook wel preventief onderhoud genoemd. Het komt ook voor dat er uitgaven gedaan moeten worden die niet vallen onder de afgesproken contractvoorwaarden. Denk hierbij aan installaties die spontaan stuk gaan en dan vervangen moeten worden. Deze zaken zijn niet begroot in het vaste contractonderhoud en kunnen daarom geschaard worden onder 'variabel contractonderhoud'. Dit wordt ook wel correctief onderhoud genoemd.

Het contractonderhoud is binnen de begroting uitgevoerd. Hierbij wordt onderscheiden het contractonderhoud aan verwarmingstoestellen (54%), liftinstallaties (16%), deurautomaten (11%), mechanische ventilatie (9%), dakbedekking (5%) en overig (5%).

Planmatig Onderhoud (PO)

Het planmatig onderhoud omvat met name gevel- en dak-onderhoud en het vervangen van installaties die op einde levensduur zitten, zoals ketelhuizen e.d.

Jaarlijks splitsen wij het eerste jaar van de MJOB af. Dat noemen we het jaarplan of inkoopplan. In het inkoopplan wordt de inkoop van het planmatig onderhoud gestuurd en bewaakt. Dit om zicht te hebben op de voortgang en de beheersing van de geplande werkzaamheden. Jaarlijks is het doel om vóór 1 juli alle relevante opdrachten te verstrekken aan onze co-makers. Dit is in 2023 weer gelukt.

Naast het begrootte programma hebben we enkele onvoorziene werkzaamheden uitgevoerd. Het doel is om dit zoveel als mogelijk te voorkomen. Ook hebben we dit jaar een primeur te pakken. We hebben in 2023 al opdrachten verstrekt voor 2024. Dit is in de kadernota omschreven en goedgekeurd. Een van de voordelen daarbij is dat onze co-makers eerder aan de slag kunnen bij onze huurders doordat materialen eerder besteld kunnen worden.

Investerings vanuit Onderhoud

Vanuit onderhoud worden ook 'upgrades' uitgevoerd aan het vastgoed. Veelal gaat het hier om energetische maatregelen. Denk hierbij aan het aanbrengen van isolatie en het plaatsen van zonnepanelen.

De vraag naar zonnepanelen vanuit onze huurders is in 2023 afgevlakt. Voor een groot deel van de 160 nieuwgeplaatste installaties was al in 2022 opdracht gegeven. Door drukte kon onze aannemer de grote vraag in 2022 niet aan.

Het plaatsen van rookmelders in al onze woningen is in 2023 geheel afgerond. We creëerden 35 studio's binnen complex 'Aarhof' voor zorgpersoneel van Aafje. En we creëerden 23 scootmobielruimtes waar met name vooral huurders op leeftijd erg blij mee zijn.

Woningverbeteringen

In 2023 heeft Wooncompas 48 woningverbeteringsaanvragen ontvangen. Hiervan zijn er 12 afgewezen. In 6 gevallen kwam dat door overschrijding van de streefhuur of door huurachterstand. In de overige 6 gevallen betrof de aanvraag geen woningverbetering maar iets dat de huurder zelf mag uitvoeren volgens ons ZAV-beleid. Van deze 48 aanvragen waren er 22 waarbij de energetische prestaties verbeterde.

ZAV-aanvragen

Onze huurders hebben veelvuldig op eigen initiatief veranderingen in hun woning aangebracht. In totaal zijn er 409 aanvragen gedaan. Een kleine stijging ten opzichte van vorig jaar. Onderwerpen die eruit springen zijn: het plaatsen van airco's, het aanbrengen van zonwering, aanvragen voor buitenkranen, overkappingen en nieuwe bergingen in de tuin en het plaatsen van sleutelkluisjes voor zorg.

Oppluspakket

Eind 2022 introduceerde Wooncompas het oppluspakket. Progressie was hierin een belangrijke aanjager. Dankzij het budget dat hiervoor is vrijgemaakt, kunnen huurders voorzieningen om zelfredzaamheid te bevorderen tegen een gereduceerd tarief laten aanbrengen. Denk hierbij aan wandbeugels, verhoogde toiletten en dergelijke. Na wat opstartproblemen konden we in 2023 van start met de uitvoering. Dit heeft geleid tot 89 opdrachten.

Bijzonderheden

In 2023 zijn de woorden 'vocht en schimmel' meer voorbijgekomen dan de voorgaande jaren. De redenen hiervoor zijn wisselend. In enkele gevallen ligt hier een technische oorzaak aan ten grondslag zoals lekkage of een koudebrug. In veel gevallen is het een samenloop van omstandigheden waarbij het gebruik van de woning zeer belangrijk is. De hoge energieprijzen helpen hierin niet mee; in meerdere mate houden onze huurders de verwarming ook in de winter dichtgedraaid. Dit resulteert in een lagere energierekening, maar helaas ook een beter leefklimaat voor schimmels.

Er is extra aandacht uitgegaan naar het instrueren van onze huurders in het gebruik van de woning. Denk aan het afnemen van douchewanden na het douchen, voldoende ventileren, de temperatuur niet te laag laten worden, de eerste kleine schimmelplekjes meteen aanpakken, enz. Toch lukt het niet altijd om schimmelklachten voor te zijn. Ook het melden van terugkerende klachten gebeurt niet altijd, waardoor het voor Wooncompas niet altijd duidelijk is hoe ernstig de klachten zijn. Wij hebben hier goede afspraken over gemaakt met onze aannemer en in 2024 zal hier nog meer de focus op liggen.

VvE-portefeuille

We zijn eigenaar in 31 verenigingen van eigenaars (VvE's). Winter VvE-beheer beheert het grootste deel van onze VvE-portefeuille. Andere verenigingen worden beheerd door en 24/7 VvE-beheer, Clink VvE-beheer (voorheen Vestia VvE beheer), VvE Diensten Nederland, Pitlo VvE-beheer en Muneris VvE beheer. In Rhoon beheert Woningbouwvereniging Poortugaal VvE Essendaal voor ons. Het beheer van VvE 't Ronde Sant wordt gevoerd door Aafje.

GO THE EXTRA (S)MILE



Het Verwarmfeestje

De energiecrisis trof huurders hard. In nauwe samenwerking met de gemeente zette Wooncompas zich in voor ondersteuning van bewoners die mogelijk met energiearmoede te maken hebben. Als resultaat van deze samenwerking organiseerden we op 14 januari 2023 ons eerste Verwarmfeestje.

Koffie, poffertjes en goed advies

Het Verwarmfeestje, gehouden voor huurders uit het centrum van Ridderkerk, bood een laagdrempelige gelegenheid om in gesprek te gaan met coaches van Energiebox, met Wooncompas en met gemeente Ridderkerk. De sfeer werd versterkt door de geur van verse poffertjes, live muziek en warme koffie, naast een bakfiets vol dekens bij de ingang van onze woonwinkel.

Op herhaling

Bewoners kregen de kans om hun mening over de wijk te delen met behulp van een praatplaat en konden met de coaches van de Energiebox tips uitwisselen over energiebesparing. De opkomst was ondanks kou en regen goed en bewoners waren opvallend enthousiast over dit initiatief. Zo dusdanig dat het concept na de zomer een herhaling kreeg in Ridderkerk Bolnes. Ook daar was de opkomst hoog, net als de waardering.



'Ook daar was de opkomst
hoog, net als de
waardering.'





Samen je zelf zijn

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.

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, probeert Wooncompas 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 vanuit ons programma Leefbaarheid en de overige activiteiten die hieronder staan benoemd.

Programma 'Leefbaarheid'

In het kader van ons programma leefbaarheid 2023 zijn we met de gemeente in gesprek gegaan over het uitvoeren van onderzoek naar de leefbaarheid in de gemeente Ridderkerk. Er is een plan van aanpak met begroting opgesteld. Komend jaar gaan we met elkaar in gesprek over een passend vervolg. Ook is geïnvesteerd in de bekendheid van huurders met wijkbeheer. Er is een campagne ontworpen waarin de wijkbeheerders persoonlijk worden geïntroduceerd. Hier zijn veel positieve reacties vanuit huurders op gekomen. Ook is in de hoogbouw Bolnes (Rijnsingel en Spuistraat) een brede enquête gehouden over de veiligheidsbeleving onder huurders. Twintig bewoners werken en denken actief mee over het verhogen van het gevoel van veiligheid in de buurt. Tot slot is energie gestoken in het tot stand laten komen van het gemeentelijk uitvoeringsprogramma 'Ernstige overlast'. Het uitvoeringsprogramma regelt informatiedeling tussen partners en voorziet in een samenspel tussen bestuurlijke en civiele instrumenten om ernstige overlast kordaat te kunnen aanpakken.

Participatie in onze wijken

Naast de samenwerking met onze gewaardeerde bewonerscommissies en vrijwilligers, heeft participatie in 2023 een steeds meer thematisch karakter gekregen. Dat houdt in dat huurders en corporatie elkaar actief opzoeken om met een concreet onderwerp aan de slag te gaan. Zo kunnen we in onze wijken beter het verschil maken.

In Bolnes en Centrum heeft er een verwarmfeestje plaatsgevonden, waarbij bewoners advies konden krijgen van een energiecoach over energiebesparende maatregelen. Een relevant onderwerp in tijden van stijgende energielasten. De opkomst was hoog (70 huurders in Centrum) en werd door huurders gewaardeerd.

Ook het onderhoud van (openbaar) groen is een onderwerp dat veel huurders belangrijk vinden. Onze aanpak 'sociaal tuinieren' waarbij wij ons samen met onze hovenier, huurders en partners inzetten voor een mooie, groene omgeving hebben we in 2023 voortgezet. Bijvoorbeeld in de Hortensiastraat waar veel groen werd toegevoegd, huurders hun eigen tuin konden verfraaien en de speeltuin werd opgeknapt.

In Bolnes hebben we in de hoogbouw aan Spuistraat en Rijnsingel een enquête afgenomen over de leefomgeving. De meeste bewoners gaven het cijfer 7 of 8, maar hadden ook

suggesties ter verbetering. Ongeveer 20 bewoners hebben een focusgroep gevormd om actief met ons mee te denken. Zo zijn er hetzelfde jaar nog camera's geplaatst, waarbij bewoners meedachten over de beste locatie om die te plaatsen. Ook de communicatie en openbaar groen waren onderwerp van gesprek.

Los van de thema aanpak zijn er talloze andere evenementen georganiseerd samen met huurders, bijvoorbeeld tijdens burendag, verschillende buurttenten en andere gelegenheden om elkaar te ontmoeten en zo beter te leren kennen.

Overlast

Het aantal meldingen met het onderwerp leefbaarheid vertoont al enkele jaren een stijgende trend en die werd in 2023 voortgezet. In de wijken merken we vooral op dat het aantal complexe, langlopende zaken toeneemt, met name door GGZ-problematiek ('verward gedrag') en multiproblematiek. Onze registratie uitgesplitst naar type klacht was het afgelopen jaar onvoldoende op orde om hier in tabelvorm te kunnen presenteren. We werken aan verbetering van de registratie.

De volgende meldingen vielen op in ernst of omvang:

- In garageboxen aan de Van Anrooystraat en Huygensplantsoen zijn grote hoeveelheden zware wapens in beslag genomen. Deze vondst haalde het landelijke nieuws.
- Aan de Clara Wichmannstraat heeft de burgemeester een woning van ons gesloten na vondst van een handelshoeveelheid harddrugs. Wij hebben de huurovereenkomst buitengerechtelijk ontbonden, aansluitend was een kort geding nodig voor de daadwerkelijke ontruiming.
- In een woning aan de Merel is een grote hoeveelheid harddrugs en contant geld gevonden. De burgemeester gaf een bestuurlijke waarschuwing.

Overleg met huurdersraad Progressie en de bewonerscommissies

Overleg met Progressie

In 2023 hebben we 4 keer een reguliere overlegvergadering met elkaar gehad. In de reguliere overleggen zijn onder andere de begroting, het jaarverslag, de tertiairverslagen maar ook de prestatieafspraken, het integrale betaalbaarheidsbeleid, de Aedes Benchmark en de voortgang van het ondernemingsplan besproken.

Naast de reguliere overleggen hebben we ook een aantal thema-overleggen gehad over onze projecten, de visitatie, onderhoud & contractbeheer, de bereikbaarheid van Wooncompas (klanttevredenheid). Ook is er thema-overleg geweest waarin is besproken wat Wooncompas bij verschillende soorten overlast wel en niet kan doen.

Uiteraard is er ook meerdere keren gesproken over de huurverhoging 2023. Hierover heeft Progressie positief geadviseerd maar ook vooral weer goed meegedacht hoe we de huurverhoging voor de verschillende doelgroepen zo goed mogelijk konden verdelen.

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

Al met al een heel divers en breed palet waar de inbreng van onze huurdersraad weer zeer waardevol is geweest. We zijn daar dan ook erg blij mee. De discussies over deze onderwerpen zijn bijzonder nuttig; ze vergroten het inzicht in onze huurder en houden ons daarmee ook scherp. Bijzondere dank daarom ook aan alle leden die hier in 2023 weer veel tijd en energie in hebben gestoken.

Het jaar sloten we gezamenlijk af met een kerstborrel. Een mooie gelegenheid om informeel met een wat groter groep medewerkers en de leden van de huurdersraad Progressie in gesprek te gaan. Dit was de tweede keer en een mooi initiatief dat we in ere gaan houden.

Overleg met de bewonerscommissies

In 2023 waren er 11 bewonerscommissies en 5 activiteitencommissies. We zijn erg blij met de inzet van bewoners- en activiteitencommissieleden maar uiteraard ook met de inzet van andere vrijwilligers. Een bewonerscommissie is gestopt, in de hoogbouw Bolnes is een nieuwe focusgroep gestart.

De bewonerscommissie Goudenregenplantsoen heeft besloten ermee te stoppen.



Go the extra (s)mile

HOOFDSTUK 6: GO THE EXTRA (S)MILE

De klant is de maat voor de invulling van ons werk. Daarom investeert Wooncompas in een goede dienstverlening, maar ook meer dan dat: een dienstverlening die uitstijgt boven de verwachting. Onze klanten kunnen rekenen op echte aandacht. Wij noemen dat: 'Go the extra (s)mile'.

De klant en wij Tevreden klanten

Wij zijn continu bezig zijn met het verbeteren van onze dienstverlening. Het meten van de klantwaardering is daarbij een belangrijk hulpmiddel om te kijken of we daar succesvol in zijn en waar nog steeds verbeteringen mogelijk is. We kijken opnieuw met trots naar de klanttevredenheidscijfers over het voorbije jaar. Zeker omdat een aantal onderliggende cijfers zeer hoog is. Een voorbeeld is de waardering voor onze verhuurmakelaars en de monteurs van de contractaannemers.



We scoorden in 2023 gelijk aan of net iets lager dan in 2022. Dat laatste is jammer, maar met een score van 7,9, kunnen wij niet anders concluderen dan dat we tevreden huurders hebben. Hun tevredenheid komt onder andere voort uit het, ondanks een wisseling van contractaannemers, heel vaak goed én snel oplossen van reparaties. Nieuwe huurders zijn gemiddeld zeer tevreden over de informatie die zij kregen en meer dan in de voorgaande jaren tevreden over hoe hun nieuwe woning eruitzag. En net als bij reparaties krijgen onze aannemers voor planmatig onderhoud bijna altijd hoge cijfers.

Benchmark Aedes

Wooncompas is deelnemer aan de Aedes benchmark. Doel van de benchmark is van elkaar te leren en verantwoording af te leggen over de scores. Dat gebeurt op verschillende onderdelen, waaronder het oordeel van de huurders over de dienstverlening door de corporatie. De waardering voor het afhandelen van reparatieverzoeken en de dienstverlening aan nieuwe en vertrekkende huurders krijgt de vorm van een score A, B of C.

Nieuwe en vertrokken huurders gaven ons een 8.1 voor de dienstverlening en huurders met een reparatieverzoek een 7.6. Gewogen en gemiddeld levert ons dat opnieuw een B-score op.

Programma 'Aandacht is' en nieuwe klant- en dienstverleningsvisie en bijbehorende bijeenkomsten en activiteiten

"Aandacht is: luisteren, samenwerken en doen wat je zegt". Dit zijn onze klantwaarden, afgeleid van onze kernwaarden. Heel concreet en goed toepasbaar in ons werk en het bedienen van onze huurder. Afgelopen jaar hebben we veel aandacht besteed aan onze klantwaarden en aan de koppeling tussen klantwaarden en activiteiten in het programma 'Aandacht is'. De meeste collega's kennen de klantwaarden en wij horen ook regelmatig verwijzingen naar de klantwaarden in gesprekken. De klantwaarden hebben mede dankzij het programma zichtbaarheid gekregen. De kapstok of een visie waar alles bij elkaar komt missen we nog. In 2024, in opmaat naar het nieuwe ondernemingsplan, voeren we verkennende gesprekken bij Wooncompas over de nieuwe huurdersvisie. Het is belangrijk dat er een visie komt, dat een kompas vormt voor hoe wij onze dienstverlening vormgeven. Het programma 'Aandacht is' stopt maar de aandacht blijft! We hebben dit verweven in de jaarplannen van alle domeinen. Ook voor kleine initiatieven blijft er tijd en aandacht. Juist daarmee kunnen we onze liefde kenbaar maken aan onze huurders.

Klantreizen

Een huurder merkt soms iets meer en soms iets minder van de manier waarop Wooncompas werkt. Voor het onderzoek kozen we de processen 'intake reparatie' en 'stook en servicekosten'. Beide processen zijn impactvol voor onze huurders en Wooncompas. Voor zowel huurders als Wooncompas levert het verbeteren van deze processen direct meer klantwaarde op. Namelijk tevreden huurders én medewerkers. Begin 2023 startten drie van onze collega's de opleiding Customer Journey deskundige. De betreffende methodiek hebben we toegepast om twee volledige klantreizen en één mini-klantreis op te stellen.

- **Klantreis 'afrekening stook- en servicekosten'**

Huurders vinden brieven over stook-servicekosten erg ingewikkeld en hebben behoefte aan hulp bij het lezen en begrijpen van de brieven. We gaan meer toelichting op locatie of telefonisch regelen. Ook kijken we of we het gebruik van videoanimatie kunnen toepassen om ingewikkelde boodschappen simpel uit te leggen. Daarnaast beoordelen onze collega's van de afdeling Klant & Service alle brieven naar onze huurders op eenvoud en leesbaarheid.

We bekijken de mogelijkheden die 'Mijn Wooncompas' en het meterbedrijf bieden om de data 'real-time' inzichtelijk te maken en de mogelijkheid voor huurders om zelf het maandbedrag aan te passen.

- **Klantreis intake op reparatieverzoeken**

Deze klantreis heeft Wooncompas samen met externe aannemers doorlopen. Dit bood ook mooie inzichten voor onze samenwerking met hen. We ronden de laatste fase van deze klantreis af in 2024.

- **Verkorte klantreis op het 'verkrijgen nieuwe woning'**

Deze klantreis bood onze medewerkers de mogelijkheid om opgedane kennis in praktijk te brengen en leverde waardevolle inzichten op.

Smilebudget

Om het verschil te maken voor onze huurders, vooral als de kans zich voordoet, is er geld begroot in 2024. Zo kunnen alle Wooncompassers hier gebruik van maken.

Digitale dienstverlening

Whatsapp

In mei 2023 is Whatsapp toegevoegd als communicatiekanaal. Sinds de livegang hebben we in 2023 905 gesprekken gevoerd. We hebben een team dat de berichten beoordeelt en afhandelt.

Updates klantvolgsysteem

In 2023 hebben we twee belangrijke implementaties gedaan in ons klantvolgsysteem. Hierdoor is ons klantvolgsysteem beter beveiligd en werkt het sneller. Met E-content kunnen we sneller bij de documenten van de huurder, waardoor er minder lange wachttijden zijn.

Klachtdienstverlening

Het afgelopen jaar hebben wij van onze bewoners weer mogen leren als het gaat om onze dienstverlening. Wij doen ons uiterste best om onze huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn. Toch kan het voorkomen dat een huurder niet tevreden is over onze dienstverlening.

Er is goed nieuws! In 2023 hebben we 119 klachten minder binnengekregen dan het jaar daarvoor. Er zijn 54 meldingen binnengekomen die geen klacht maar een vraag of verzoek bleken te zijn.

Een klacht bevat altijd veel informatie over hoe het beter kan. Tijdens de evaluaties melden de bewoners vooral wat zij verbeterd willen zien. Gelukkig weten wij vaak al zelf het probleem op te lossen. Mochten wij ondanks alles er samen met de bewoner niet uitkomen, dan is er nog de klachtencommissie die ons daarbij kan adviseren. In 2023 is slechts 1 zaak doorverwijzen naar de klachtencommissie. De bewoner heeft hier echter geen gebruik van gemaakt.

	2021	2022	2023
Ontvangen klachten	496	396	277
Gemiddeld per maand	44	33	24
Doorlooptijd gemiddeld	11	13	17
Doorverwezen naar klachtencommissie	3	6	1
Enquêtes/ beoordeling		114 /7,4	61/7,2

Doorlooptijd gemeten in werkdagen

De daling die we in 2023 zien, is iets om trots op te zijn. Daartegenover staat dat de doorlooptijd (gemeten in werkdagen) is gestegen, een ontwikkeling die we in de gaten houden in 2024. In 2023 zijn er 77 herinneringen over klachten verzonden naar onze collega's. We zien dat medewerkers de tijd nemen om klachten goed en volledig af te handelen. Dit zorgt voor een betere afhandeling en ook tot minder herhalende klachten.

Ook hebben we dit jaar enquêtes uitgestuurd voor het beoordelen van de afhandeling. We stuurden 61 huurders een enquête waarvan 18 huurders de enquête invulden. Zij beoordeelden de afhandeling met een 7,2. Zij vonden vooral de medewerker behulpzaam en ze voelde zich gehoord. Dat zijn mooie signalen om terug te krijgen!

In 2023 is één klacht voorgelegd aan de klachtencommissie en behandeld. De klachtencommissie heeft aan de directeur-bestuurder advies gegeven over de klachtafhandeling en dit advies is door de directeur-bestuurder overgenomen.

Huurcommissie

We zijn in 2023 gestart met het bijhouden van de huurcommissiezaken. Niet alle zaken zijn per e-mail ontvangen en daardoor is het overzicht deels incompleet. Vanaf juni 2023 is er een wijziging geweest bij de Huurcommissie en zijn zij ook met een portaal zijn gaan werken.

Huurcommissie	2023
Ontvangen Huurcommissie zaken	31
Doorlooptijd gemiddeld (dagen)	49
Afgehandeld	25

De doorlooptijd bij de Huurcommissie is ook afhankelijk van de snelheid waarmee de bewoner reageert. Er is een periode geweest dat het druk was bij de huurcommissie waardoor het inplannen van zittingen even op zich liet wachten.

Van de 25 huurcommissiezaken is er 1 bewoner in het gelijk gesteld en zijn er 3 zaken die kwamen te vervallen.

Telefonie- en bezoekdata

Over 2023 hebben we circa 5500 telefoontjes ontvangen. Meestal gaat het om reparatie gerelateerde vragen.

In 2023 ontvingen we bijna 8500 e-mails en ontvingen we ruim 4000 bezoekers aan de balie. Om onze klanten optimale dienstverlening te kunnen bieden hebben we in 2023 tijdelijk onze openingstijden aangepast.

Interne organisatie

Het programma 'Jij maakt het verschil'

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. Ook in 2023 hebben we een doorlopend Medewerker Tevredenheidsonderzoek (MTO) gedaan én de momenten vastgelegd waarop we de terugkoppeling aan de medewerkers zouden verzorgen. Dit heeft geresulteerd in een lente-, zomer-, herfst- en winter-MTO.

Begin 2023 is er een lichte daling geweest in de tevredenheid van de medewerkers. We zijn met de verbeterpunten aan de slag gegaan en de herfst-MTO liet weer een stijging zien van de aanbevelingsscore van Wooncompas. De winter-MTO gaf een ENPS-score zien van 36 waardoor Wooncompas weer bij de top 10-15% van favoriete werkgevers behoort.

In 2023 hebben we verder gewerkt aan de methodiek om de Strategische Personeel Planning (SPP) verder vorm te geven. Net als in 2022 hebben we een kalibratiesessie georganiseerd en hebben we ons voorbereid op de nieuwe HR-cyclus 'Ons gesprek'.

Kernwaarden

In vervolg op de stappen die we in 2021 en 2022 hebben gezet, hebben we in 2023 verder gewerkt aan de speerpunten zoals die zijn benoemd in het HR-Programma 'Jij maakt het Verschil!'. Deze speerpunten sluiten aan bij onze kernwaarden mensgericht, verbindend en ondernemend. Op verschillende plekken in de organisatie en op verschillende manieren is aandacht besteed aan de onderwerpen 'persoonlijk leiderschap', 'ontwikkeling', 'verbinding & samenwerking' en 'Preventie en Vitaliteit'. 2023 was het jaar van het 'oogsten' van de stappen die in 2022 in gang zijn gezet.

Persoonlijk leiderschap & ontwikkeling

De vervolgstappen van de leiderschapsexpeditie voor DT/MT zijn gezet en hebben geresulteerd in 'een klim naar de top'. Het MT is doorgegaan met haar leiderschapstraject onder leiding van een externe coach. Voor het DT gaat het leiderschapstraject van start als er een voltallig DT is (januari 2024).

Ook in 2023 is er aandacht en ruimte geweest voor zelforganisatie. Binnen de verschillende teams wordt al regelmatig gewerkt vanuit zelforganisatie zonder dat we dit expliciet genoemd hebben. In 2024 zullen we meer concreet maken in welke vorm we zelforganisatie willen verankeren in de organisatie.

In 2023 zijn we verder gegaan met de uitrol van de Talenten Motivatie Analyse (TMA). Deze methode geeft inzicht in wie onze medewerkers zijn, wat hem of haar drijft en welke talenten we in huis hebben. Daarnaast geeft het inzicht in de competenties van de medewerker en nog veel belangrijker in de ontwikkelbaarheid hiervan. Dit is ingezet voor zowel persoonlijke ontwikkeling als teamontwikkeling. Hiermee beogen we dat Wooncompas en haar medewerkers de 'beste versie van zichzelf te laten zien'.

Verbinding en samenwerking

In 2023 is er op diverse plekken binnen Wooncompas verder aandacht besteed aan Management Drives. Verschillende teamsessies hebben weer inzicht gegeven in de verschillende drijfveren maar ook houding en gedrag in en tussen teams.

In 2024 gaan we verder met het uitrollen van Management Drives en de TMA-analyse en zal het accent liggen op samenwerking, afspreken en aanspreken.

'Vitamine W' is 'Preventie & Vitaliteit' in 2023

Preventie en Vitaliteit is een van de zekeringen uit het HR-beleidsplan 'Jij maakt het verschil!'. Ook in 2023 hebben we een aantal activiteiten georganiseerd voor onze medewerkers om hen te informeren over vitaal worden en/of blijven. Onderwerpen als voeding, mindfulness en een training 'omgaan met agressie' zijn opnieuw aan bod gekomen. Daarnaast hebben we al onze medewerkers een preventief medisch onderzoek aangeboden.

In 2024 zullen we samen met onze nieuwe Arbodienst optrekken om uitvoering te blijven geven aan 'Vitaliteit & Preventie'.

Op naar de top

Bij 'Jij maakt het verschil!' gebruiken we de metafoor van het beklimmen van de top van een hoge berg. Tijdens de reis naar de top zijn er vier basiskampen gedefinieerd. In 2023 hebben ons tweede en derde basiskamp van 'Jij maakt het verschil!' gehaald en hebben we uitzicht op de beklimming naar de top in 2024.

Medewerkers

De onderstaande gegevens zijn van peildatum 31 december 2023.

	2023	2022
aantal fte (werkelijk in dienst)	103	96,2
formatie (personeelsbegroting)	108	99,5
aantal medewerkers	111	105
aantal vacatures in fte	5	2
% vrouwen	58%	58%
% mannen	42%	42%
gemiddelde leeftijd	45 jaar	45,6 jaar
gemiddelde duur dienstverband	8,0 jaar	7,7 jaar
aantal fulltimers	70	62
aantal parttimers	41	42

Formatie

De formatie ultimo 2023 is met 6,8 fte gestegen ten opzichte van vorig jaar. Dit houdt voor nu in dat de organisatie adequaat is ingericht in relatie tot haar volkshuisvestelijke opgave. In 2023 vertrokken 17 collega's door pensionering, op eigen verzoek of van rechtswege. 20 nieuwe medewerkers versterkten de organisatie. 15 medewerkers stroomden intern door naar een nieuwe functie.

Naast de 111 medewerkers die bij Wooncompas in dienst waren, had Wooncompas op 31 december nog 14,1 inhuurkrachten ingezet op diverse afdelingen. Deze inhuur was voor tijdelijke vervanging wegens ziekte/verlof, als externe consultant/adviseur voor diverse projecten of ter overbrugging van de invulling van een vacature.

Ziekteverzuim

In 2023 is het ziekteverzuim licht gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. Wel zien we dat het aantal ziekmeldingen is gedaald, het percentage kort verzuim is gelijk gebleven en het langdurig verzuim is gestegen. Gefallen controleren.

	2023	2022
Totale ziekteverzuim	4,7%	4,29%
Kort verzuim (<1 maand)	1,8%	1,75%
Lang verzuim (>1 maand)	2,9%	2,54%
Aantal ziekmeldingen	122	134

Programma 'IT Works!' Informatisering en automatisering:

De doelstellingen en de kernwaarden van het ondernemingsplan bepalen de uitgangspunten van 'IT Works!'. Hierin staat de dienstverlening naar de (interne) klant centraal. Alle acht bouwblokken van dit IT-beleidsplan zijn gericht op het creëren van waarde voor de klant. Dit vertaalt zich naar een integraal opgesteld programma en IT uitvoeringsagenda, waarvoor organisatie breed input is geleverd.

Borging IT-stabiliteit

In 2022 zijn maatregelen genomen ter verbetering van de IT-stabiliteit. De nadruk lag daarbij op direct uitvoerbare maatregelen met een blijvende impact. Er is geen aanleiding geweest om gekozen inrichting bij te stellen maar dit is wel nauwlettend gevolgd. Er hebben zich geen structurele verstoringen aan de primaire bedrijfsprocessen voorgedaan.

Informatie en privacy beveiliging

We zijn gestart met het traject om te komen tot implementatie van de BIC (Baseline informatiebeveiliging corporatie). De BIC is toegespitst op de situatie van woningcorporaties en staat voor een basisbeveiligingsniveau dat past bij onze organisatie, voldoet aan de ISO-normering en aan de wettelijke eisen, die vanuit de AVG worden gesteld aan beveiliging van persoonsgegevens. Het BIC-implementatietraject duurt 1,5 tot 2 jaar en kent verschillende fases gericht op beleid en strategie, risico's en impact, implementeren en bijsturen, control en audit, incidenten en calamiteiten, bewustwording en bedrijfscontinuïteit. Een roadmap voor verdere implementatie in 2024 is gereed.

Parallel aan het BIC-traject zijn we met een specialistisch bedrijf gestart met het uitvoeren van gefaseerde PEN-testen om zicht te krijgen op het niveau van IT-beveiliging. De bevindingen ten aanzien van de interne IT-omgeving was grotendeels positief. De risicovolle kwetsbaarheden zijn besproken met onze leverancier en gepaste actie is ondernomen. In het najaar is ook de externe omgeving getest.

Daarnaast zijn aanvullende maatregelen genomen om de veiligheid te verbeteren. Het implementeren van security add-ons en een actieve controle op links in mails en bijlagen zijn daarvan een voorbeeld.

Medio oktober zijn we gewezen op een fout in ons geautomatiseerd klachtenformulier. De handige voorinstellingen die waren ingericht vanuit klantperspectief bleken oorzaak van de fout. Hierop zijn passende maatregelen genomen.

Het crisisteam dat wordt ingeschakeld bij een inbreuk in de informatiebeveiliging komt een keer per zes weken bij elkaar. Dit team bekijkt de actualiteit van rollen en verantwoordelijkheden en het draaiboek dat wordt ingezet bij een onvoorzien voorval. Ook delen zij informatie met elkaar vanuit netwerkbijeenkomsten.

Om collega's te wijzen op de verhoogde dreiging van phishing tijdens de feestdagen, hebben we een intern bericht uitgestuurd. In de vorm van een test/quiz is hier ook tijdens de programmamarkt aandacht voor geweest. In het eerste kwartaal van 2024 organiseren we een oefening waarbij we ons proces rondom beheer van een incident testen.

Het programma Lean revival

In 2023 is er veel tijd en aandacht uitgegaan naar het creëren van een continu verbetercultuur. De focus richt zich hierbij zowel op de proces- als de menskant. Er zijn daarvoor diverse activiteiten, afspraken en procesverbeteringen doorgevoerd. Dit heeft ertoe geleid dat er een stevigere basis is gelegd om procesgericht en integraal samen te werken, met als doel een betere klantdienstverlening.

Jaarverslag van de Ondernemingsraad

In 2023 bestond de Ondernemingsraad na de verkiezing op 24 januari 2023 uit 5 leden.

Om de rol goed te kunnen uitvoeren, hebben alle leden aan het begin van het jaar een training gevolgd. Met de opgedane kennis kon de Ondernemingsraad een goede bijdrage

leveren aan onder andere: de visitatie van Wooncompas, het werven van een extra preventiemedewerker, de 1% prestatievergoeding en de RI&E. De Ondernemingsraad vervulde ook een belangrijke rol in de zoektocht naar een nieuwe arbodienst. Doordat een aantal leden gedurende het jaar de rol door omstandigheden niet konden vervullen, hebben we gezocht naar een oplossing. Om de continuïteit van de Ondernemingsraad te borgen, hebben we in overleg twee collega's bereid gevonden om zich bij de Ondernemingsraad aan te sluiten. In de nieuwe samenstelling hebben we onze bijdrage geleverd aan het implementeren van een nieuw beoordelingssysteem, een aanpassing aan ons integriteitsbeleid en een update van onze personeelsgids. Een onderwerp wat met regelmaat terugkwam is strategie Rotterdam. Dit onderwerp laat zien dat ondanks tegenslagen Wooncompas niet wijkt voor de ambitieuze doelen die we willen behalen. Ook dit jaar mocht de Ondernemingsraad weer gevraagd en ook ongevraagd adviseren.

Kortom, 2023 is een veel bewogen jaar geweest voor de Ondernemingsraad met veel advies- en instemmingsverzoeken. We kijken uit naar 2024!

GO THE EXTRA (S)MILE

Maatschappelijke stage

14 september en 4 oktober 2023 stonden bij Wooncompas in het teken van de maatschappelijke stage. Een dag waarop iedere medewerker een paar uurtjes vrijwilligerswerk uitvoerde om mensen in de buurt een positief steuntje in de rug te bieden. Deze dag leverde een glimlach op, niet alleen bij de mensen die geholpen werden, maar ook bij de medewerkers die deze dag op stap gingen.

Praktische en sociale klussen

Medewerkers konden vooraf aangeven of ze liever een sociale of praktische invulling aan hun maatschappelijke stage wilden geven. Stichting Present verzorgde vervolgens de koppeling tussen de klussen en de medewerkers. Tijdens de dag werden er praktische klussen uitgevoerd. Denk aan het snoeien van gras bij het Leger des Heils, schoonmaken, verven of behangen bij huurders. Sociale klussen waren er ook in de vorm van gevulde eieren maken met mensen van de dagbesteding, spelletjes spelen met bewoners van een zorginstelling of een beauty-ochtend organiseren voor mensen met een licht verstandelijke beperking.

Reacties

Medewerkers waren zeer enthousiast en hebben al aangegeven dit vaker te willen doen. Kristie de Rijke, HR business partner bij Wooncompas, beaamt dit: "Wooncompas is een maatschappelijk betrokken organisatie. Vanuit die gedachte is het goed om als individu de extra (s)mile bij diverse bewoners te kunnen bewerkstelligen.



Geweldig is dat Wooncompas mensen motiveert en ruimte geeft om dit te doen. Een dag op een andere manier je kwaliteiten inzetten dan je werk, om die extra (s)mile te bereiken. En daadwerkelijk die lach zien bij mensen met en voor wie we werken, bevestigt dat deze stage goed past bij 'Go the extra (s)mile' en bij Wooncompas."

Meer zien van de maatschappelijke stage?
Scan de QR-code!



"Daadwerkelijk die lach zien bij mensen met en voor wie we dit doen, bevestigt dat deze stage goed past bij 'Go the extra (s)mile'!"

Kristie
interim HR business partner





Hoofddlijnen governancestructuur

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 2023 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 scenario- en ontwikkelbesluiten, het treasury-jaarplan, de begroting en de meerjarenraming. Het jaarverslag en de jaarrekening worden door de raad van commissarissen vastgesteld. Zie voor de lijst met besluiten het jaarverslag van de raad van commissarissen.

Opzet en werking interne beheersingssystemen

Met onze planning en control cyclus 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 meerjaren prognoses, 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 control cyclus van de organisatie. In 2023 is in dat kader een nieuwe visie op besturing en beheersing opgesteld.

Komende periode staat de verdere verbetering van het integrale risicomanagement en het afleggen van verantwoording tezamen met het verder vormgeven van continu verbeteren op de agenda. Dit als onderdeel van de implementatie van het in 2023 nieuw opgestelde visiedocument met betrekking tot beheersing en besturing. 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

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 basis van een eerder uitgevoerde governance inspectie door de Autoriteit woningcorporaties (vanuit de cyclus van de Aw waarbij eens in de vier jaar verdiepend onderzoek wordt uitgevoerd) is in 2022 aandacht besteed aan de uitwerking van de toezichtafspraken. In maart 2023 heeft een gesprek plaatsgevonden met de nieuwe bestuurder, delegatie van de RvC en de controller. De Aw heeft geoordeeld dat de gemaakte toezichtafspraken afdoende nagekomen zijn.

Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de raad van commissarissen na advies van de directeur-bestuurder en auditcommissie. Eind 2022 heeft een nieuwe accountantselectie plaatsgevonden. Vanaf boekjaar 2023 is accountantsbureau BDO de accountant van Wooncompas.

Integriteit

Wooncompas beschikt over een integriteitscode en een meldregeling (klokkenluidersregeling) die op de website geplaatst zijn. De regeling is dit jaar aangepast op de klokkenluidersregeling die (gedeeltelijk) in werking is getreden op 17 december 2023. Dit jaar is in het kader van integriteit specifiek aandacht besteed aan vastgoedbezit door bestuur en commissarissen. De gesprekken die hierover hebben plaatsgevonden (en zijn vastgelegd) aan de hand van de door de Aedes verstrekte handreiking hebben geleid tot de conclusie dat er geen belangenverstrengelingen op dit punt zijn. Ook is een uitvraag naar verbonden partijen gedaan onder sleutelfunctionarissen. Komend jaar wordt opnieuw een programma gemaakt waarbij in de breedte binnen de organisatie aandacht wordt besteed aan integriteit.

Visitatie

Eens in de vier jaar beoordeelt een onafhankelijk bureau ons maatschappelijk presteren. In 2023 heeft de visitatie door Ecorys plaatsgevonden. We doen dit omdat we graag scherp willen weten hoe onze huurders, gemeentes en anderen over ons werk denken en oordelen. Dus niet alleen omdat het wettelijk moet. We kunnen trots zijn op het rapport. Wooncompas wordt door belanghouders omschreven en herkent als "een betrokken, ambitieuze woningcorporatie die duidelijke en waardevolle maatschappelijke prestaties levert in de gemeenten waar we actief zijn.". Daarbij gaat het er niet alleen om wat we presteren maar ook om wie we zijn; onze identiteit. Onze belanghouders herkennen onze kernwaarden: verbindend, mensgericht & ondernemend.

Vertrouwenspersoon

Wooncompas heeft zowel een interne als externe vertrouwenspersoon. De externe vertrouwenspersoon is per 1 juli 2023 aangesteld. Er is vanaf deze datum bij de externe vertrouwenspersoon 1 melding binnengekomen over ongewenste omgangsvormen van een externe partij. Deze melding is inmiddels afgehandeld. Er zijn geen meldingen binnen gekomen

van het vermoeden van een misstand. De interne vertrouwenspersoon heeft twee meldingen gehad die beiden met gesprekken/adviezen zijn afgehandeld.

Ondernemingsplan

In 2023 zijn we alweer flink op streek met ons ondernemingsplan. Er is dit jaar met programmaplannen volgens de A3 methode uitvoering aan gegeven. Komend jaar gaan we aan de slag met het maken van een nieuw ondernemingsplan.

Toekomstparagraaf

Corporaties willen fors investeren in de woningopgave en hebben ook afgesproken dat te doen. We staan allemaal onder druk om daarvoor maximaal te lenen en minimaal te verkopen. In tijden van energietransitie en grote tekorten aan betaalbare woningen is dat logisch en gewenst. In tijden waarin de rente en andere kosten veel harder stijgen dan de huren komen financiële grenzen in zicht.\

In de meerjarenbegroting 2023 – 2028 is een flinke investeringsopgave voor (her)structurering, verduurzaming en renovatie ingerekend. Deze investeringen worden deels betaald vanuit de operationele kasstroom, maar voor een groot deel uit geleend vermogen. Doordat Wooncompas een financieel gezonde corporatie is en ook een laag risicoprofiel bij het WSW heeft, blijft het mogelijk om de gewenste ambitie de komende jaren uit te voeren. In de meerjarenplanning ligt het moment waarop financieringsgrenzen geraakt worden voor Wooncompas verder in de toekomst en indien nodig kan daar waar nodig worden bijgestuurd.

Met betrekking tot de organisatie blijven we wendbaar met oog voor de ontwikkelingen zowel extern als intern. De huidige formatie is passend bij de volkshuisvestelijke opgave. Met de uitbreiding van de portefeuille is er binnen de meerjarenraming rekening gehouden voor voldoende bezetting binnen het primaire proces.

De omstandigheden zijn ook gezien de het nog nieuw te formeren kabinet nog zeer onzeker en ook de markt blijft zich volatiel bewegen. De druk op de woningmarkt blijft echter onverminderd groot een goede samenwerking met partijen als de gemeente maar ook aannemers is van groot belang om de gewenste toename van woningen te kunnen bewerkstelligen, als Wooncompas werken we hier hard aan en hebben we ook het vertrouwen dat dit lukt. In 2024 werken we ook aan een nieuw ondernemingsplan waarin ook aandacht wordt besteed aan de externe ontwikkelingen en het effect daarvan op onze volkshuisvestelijke missie.

Financiële solidariteit

Wooncompas stelt de volkshuisvestelijke opgaven binnen het werkgebied centraal. Daarbij kijken we zowel reactief als proactief ook naar opgaven die niet direct verbonden zijn aan onze huidige portefeuille. Dit beleid van de afgelopen jaren continueren we in de toekomst. Na het wegvallen van de samenwerking aan Schiebroek Zuid halverwege 2023 hebben we de gesprekken met gemeente en corporaties in Rotterdam hierover geïntensiveerd. Mede door de NPA valt te verwachten dat corporaties de komende jaren (nog) nadrukkelijker worden aangesproken op het tonen van financiële solidariteit met opgaven van andere corporaties.

Verslag van de Raad van Commissarissen



HOOFDSTUK 8: VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen (afgekort RvC) van Wooncompas houdt toezicht op het functioneren van het bestuur van Wooncompas en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. De RvC adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd en vervult de werkgeversrol van het bestuur. De RvC handelt op basis van de taken en bevoegdheden zoals in de statuten omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het RvC reglement.

De RvC van Wooncompas verantwoordt zich in dit verslag over zijn taken en verantwoordelijkheden in 2023. Er wordt verslag gedaan vanuit de verschillende rollen van de raad: de toezichthoudende rol, de werkgeversrol en de klankbordrol.

Over bestuur en toezicht

De RvC en het bestuur onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties 2020 en volgen de daarin opgenomen bepalingen. Tegelijkertijd is governance voor Wooncompas zoveel meer dan documenten (rule-based). De code krijgt pas echt zijn werking door het gesprek te voeren over de waarden en principes die daaraan ten grondslag liggen (principle-based). De RvC onderscheidt vier rollen voor zichzelf: toezichthouder, klankbord, werkgever en de netwerkrol. Naast de Governancecode hanteert de RvC een eigen 'Visie op bestuur en toezicht en Toezicht- en toetsingskader' die in 2020 zijn opgesteld.

Commissies

Binnen de RvC 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 RvC heeft in 2023 de volgende besluiten genomen:

- opdrachtverstrekking visitatie;
- goedkeuring jaarplan controller 2023;
- vaststelling honorering RvC 2023;
- vaststelling beoordeling en bezoldiging bestuur 2023;
- goedkeuring ontwikkel/realisatiebesluit Hofnar/Driehoek;
- goedkeuring realisatiebesluit Dorpsdijk Rhoon;
- goedkeuring realisatiebesluit Prunuslaan;
- goedkeuring financiële afronding project Tarwestraat;
- goedkeuring financiële afronding project Stadhouderslaan;
- vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2022 en verlening décharge aan bestuurder;
- goedkeuring (voornemens) bod Ridderkerk en Rotterdam;
- vaststelling procedure en profiel te werven RvC-lid;
- goedkeuring voordracht R. de Koning voor herbenoeming;
- goedkeuring kadernota begroting 2024;
- goedkeuring voor het aanvullende investeringsbudget Aarhof;
- akkoord op opdrachtbevestiging accountant;
- goedkeuring van het auditplan 2023 accountant;
- goedkeuring realisatiebesluit JS Bachstraat;
- goedkeuring ontwikkelbesluit Lagewei;
- goedkeuring klokkenluidersregeling;
- goedkeuring begroting 2024 en meerjarenraming 2024-2033;
- goedkeuring strategische risicoanalyse 2024;
- goedkeuring treasury-jaarplan 2024.

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. De strategische risicoanalyse is door de RvC besproken op 20 november 2023.

- **Organisatiecultuur en integriteit**

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

De nieuwe Wet bescherming klokkenluiders is dit jaar (gedeeltelijk) in werking getreden. Woningcorporaties met 50 medewerkers of meer moeten ervoor zorgen dat hun klokkenluidersregeling uiterlijk 17 december 2023 is aangepast. De RvC heeft de aangepaste regeling melding misstanden op 20 november goedgekeurd. In 2024 worden de integriteitsregeling en de nieuwe meldregeling opnieuw onder de aandacht gebracht van medewerkers.

VERSLAG VANUIT DE TOEZICHTHOUDENDE ROL

Toezicht op strategie

De RvC houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de organisatie en de mate waarin deze strategie gerealiseerd wordt. Het afgelopen jaar sprak de RvC 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 RvC uitgebreid besproken.

- **Stand van zaken control**

De RvC voerde zijn jaarlijkse gesprek met de controller zonder aanwezigheid van de bestuurder in november 2023. 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 zijn rol in het DT het afgelopen half jaar. Ook kwam de samenwerking met de bestuurder(s) en het DT aan de orde die naar tevredenheid van de controller verloopt. Daarnaast is de controller aanwezig bij de RvC-vergaderingen.

- **Positionering**

In 2022 heeft Wooncompas de strategie voor Rotterdam geherdefinieerd. Onze inzet is niet onopgemerkt gebleven en we worden door belanghouders steeds meer gezien als volwaardige partner in de stad. In december 2023 hebben bestuur en RvC met elkaar verkend waar de focus te leggen in Rotterdam zonder dat dit ten koste gaat van de andere gemeenten waarin Wooncompas actief is. Deze verkenning vormt de basis voor de strategische dialoog die komend jaar intern en extern wordt gevoerd.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Naast toezicht op de strategie van de organisatie, houdt de RvC ook toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van Wooncompas. Zo ging het in 2023 bijvoorbeeld over de navolgende onderwerpen.

- **Prestatieafspraken: jaarlijkse voornemens**

De RvC sprak met de bestuurder over de voornemens van Wooncompas voor de gemeenten Ridderkerk en Rotterdam. Het voorafgaande jaar zijn al afspraken gemaakt in Albrandswaard en Barendrecht.

- **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 RvC gesproken. Tijdens deze besprekingen wordt onder andere gesproken over de volkshuisvestelijke belangen, de duurzaamheidsaspecten en de hoogte van de investeringen. In 2023 keurde de raad verschillende investeringsbesluiten goed.

- **Visitatie**

Woningcorporaties zijn verplicht om minimaal eens per 4 jaar een visitatie uit te laten voeren. In de visitatie legt de woningcorporatie verantwoording af over haar maatschappelijke prestaties. Daarbij zorgt de visitatie voor het versterken van het lerend vermogen van de corporatie. De RvC en bestuur hebben in 2023 een visitatie laten uitvoeren met methodiek 7 (Samenwerken aan opgaven). Op vrijwel alle visitatievelden oordeelt de visitatiecommissie dat Wooncompas 'goed' tot 'zeer goed' presteert.

- **Belanghouders**

De huurderscommissarissen en de voorzitter van de RvC van Wooncompas hebben onder andere vergaderingen van huurdersorganisatie Progressie bijgewoond. De huurderscommissarissen spreken met Progressie op basis van een gezamenlijke agenda. Er wordt toezicht gehouden op de relatie tussen Progressie en de directeur-bestuurder. Daarnaast vindt de RvC het belangrijk om signalen te kunnen opvangen die eventueel door Progressie worden afgegeven. Ook wil de RvC een vertrouwd gezicht zijn voor Progressie. De RvC laat zich door de bestuurder informeren over de manier waarop Wooncompas omgaat met haar belanghouders. De RvC zoekt ook zelf nu en dan de verbinding met belanghouders om haar toezichthoudende rol goed te kunnen vervullen.

- **Ondernemingsraad**

De RvC hecht groot belang aan formele en informele medezeggenschap van medewerkers met een cruciale rol daarin voor de ondernemingsraad. De commissaris die op voordracht van de ondernemingsraad zitting heeft in de RvC was meerdere keren aanwezig bij OR-vergaderingen met de bestuurder. Daarnaast is er op informele wijze contact tussen RvC en OR. Daarnaast vindt jaarlijks een gesprek plaats met de gehele OR en RvC.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Auditcommissie

De auditcommissie adviseert de RvC bij het toezicht op het gebied van interne risicobeheersing- en controlesystemen, de financiële informatievoorziening en de financiering van de opgave en 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 2023 kwam de auditcommissie van Wooncompas zes keer bij elkaar. Tijdens deze overleggen besprak de auditcommissie onder andere de volgende onderwerpen met de bestuurder en adviseerde de RvC over:

- realisatie-, ontwikkel- en evaluatiebesluiten projecten;
- jaarverslag en jaarrekening 2022;
- kadernota begroting 2024;
- tertiaalrapportages;
- jaarlijkse opdracht accountant;
- toezichtafspraken Aw;
- frauderisico;
- risicomanagement;
- cyberisico's;
- begroting 2024 en meerjarenperspectief 2024-2033;
- managementletter accountant 2023;
- Auditplan accountant 2023.

Bestuursverslag, jaarrekening, volkshuisvestelijk verslag, accountantsverslag 2022

De auditcommissie besprak op 24 april 2023 het bestuursverslag, het jaarverslag, de jaarrekening 2022 en het accountantsverslag 2022 met de accountant en met de bestuurder. Het bestuursverslag en de jaarrekening zijn daarna in de vergadering van de raad van commissarissen op 11 mei 2023 vastgesteld.

Managementletter accountant

In november is de managementletter van de accountant in de AC en RvC besproken. De wisseling van accountant maakt dat er relatief veel bevindingen zijn, maar inhoudelijk zijn deze niet zwaar of materieel van aard. De meeste van de in de managementletter genoemde bevindingen zijn inmiddels opgelost. Het overall beeld is positief.

Accountant

Vorig jaar is besloten BDO als nieuwe accountant aan te stellen. Zowel de accountant als Wooncompas kijken positief terug op de samenwerking.

Samenstelling

De samenstelling van de auditcommissie is in 2023 ongewijzigd. Cor van Oorschot is voorzitter van deze commissie en Claudine van Benthum is lid.

Commissie Volkshuisvesting & Innovatie

De commissie Volkshuisvesting & Innovatie richt zich op de volkshuisvestelijke vraagstukken. Onderwerpen die in de commissie onder andere aan bod komen betreffen huurbeleid, betaalbaarheidsbeleid, duurzaamheid, dienstverlening, participatie, nieuwe woonconcepten en bouwtechnieken, leefbaarheid, doelgroepen, prestatieafspraken met gemeenten, sector benchmark, etc. Dergelijke onderwerpen lenen zich voor de klankbordrol van de RvC. Vanwege de externe oriëntatie bij deze onderwerpen geeft de commissie tevens invulling aan de netwerkrol van de RvC. De commissarissen vormen een belangrijke verbinding tussen de corporatie en de (snel veranderende) samenleving. Hierbij gaat het om het tijdig signaleren door de RvC van

ontwikkelingen in de (lokale/regionale) omgeving, de volkshuisvestingssector, politiek e.d. En ook om de relatie met belanghouders en de maatschappelijke aanspreekbaarheid.

Samenstelling

Imke Frijters is voorzitter. Daarnaast maken Hamit Karakus en Marijke Weustink - van Ditzhuyzen als leden deel uit van de commissie. Er zijn in totaal 4 vergaderingen gehouden.

Verslag vanuit werkgeversrol

Remuneratiecommissie

De RvC fungeert als werkgever voor de directeur-bestuurder. De remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de RvC en adviseert omtrent de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van bestuur en leden van de RvC en bereidt de besluitvorming van de RvC daarover voor.

De remuneratiecommissie kwam in 2023 meerdere keren bij elkaar en heeft onder andere het jaargesprek met de directeur-bestuurder gevoerd. Vooraf heeft de commissie hiervoor input gevraagd bij alle commissarissen. Het functioneren van de bestuurder is als goed beoordeeld.

In 2023 is door de remuneratiecommissie het traject voor de herbenoeming van herbenoeming van Ronald de Koning (voorzitter) in gang gezet en is de werving voor een nieuwe commissaris op voordracht van de huurders gestart.

Samenstelling

De samenstelling van de remuneratiecommissie is ongewijzigd in 2023. Claudine van Benthum is voorzitter en Ronald de Koning is lid van de commissie.

Bestuurder

Harro Zanting is zijn tweede jaar als directeur-bestuurder ingegaan. Er vinden op regelmatige basis gesprekken plaats met de bestuurder vanuit de remuneratiecommissie.

Bestuurder	Harro Zanting (1972)
Nevenfuncties 2023	Partner OperatieNL.
	Lid Raad van Toezicht Stichting R way of living

Beoordeling en beloning bestuurder

De RvC stelde bij de aanstelling van de bestuurder de bezoldiging en de arbeidsvoorwaarden vast. De bezoldiging van bestuurder past binnen de sector brede beloningscode bestuurders woningcorporaties en WNT 2. De belangrijkste contractuele afspraken zijn: een functiecontract (dus geen overeengekomen arbeidsduur), een contract voor onbepaalde tijd, inschaling in klasse G met een vast salaris. Op basis van de beoordeling door de RvC van de ontwikkeling van de bestuurder in zijn functie vindt doorgroei binnen de geldende klasse-indeling plaats. De bezoldiging van de bestuurder is opgenomen in de 'toelichting WNT' in de jaarrekening.

VERSLAG VANUIT KLANKBORDFUNCTIE

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

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 RvC zelf ook regelmatig onderwerpen in ter bespreking.

Samenstelling

De RvC is van oordeel dat de RvC voldoende divers is samengesteld in deskundigheid en competenties. De samenstelling en deskundigheid van de RvC sluiten aan bij de beschrijving van de profielschets van de RvC. Door een evenwichtige samenstelling kan de raad onafhankelijk en kritisch toezichthouden. In 2023 was de RvC als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Deskundigheid	Beroep	Belangrijkste nevenfuncties
Mevr. ir. C.J.C. van Benthum (1979)	Lid Lid Auditcie. Voorzitter Remuneratie-cie	Vastgoed Gebieds-ontwikkeling Portefeuille-management	Senior-adviseur en partner Realnomics B.V.	
Mevr. drs. I.M.S. Frijters (1970)	Lid Voorzitter commissie Volkshuisvesting & Innovatie Huurlers-commissaris	Organisatiestrategie Financiën Governance Volkshuisvesting	Zelfstandig interim bestuurder/directeur en organisatie adviseur bij Imke Frijters B.V.	Lid Raad van Commissarissen woningcorporatie de Sleutels (tot 15 september 2023) Lid Financiële commissie Vereniging Toezichthouders bij Woningcorporaties (tot 20 juni 2023) Lid Raad van Toezicht Alrijne Zorggroep Lid Raad van Toezicht Stichting Het Raamwerk
Dhr. drs. R.M. de Koning MMO MCM (1960)	Voorzitter Lid Remuneratie-cie.	Governance Wonen, zorg en welzijn Regionale binding	Directeur-bestuurder Amfors Groep	Lid Raad van toezicht, voorzitter Auditcommissie, ASVZ Sliedrecht
Dhr. C.P.M. van Oorschot RA (1960)	Lid Voorzitter Auditcie. Huurlers-commissaris	Volkshuisvesting Financiën	Lid Kernteam Finance TU Delft (t/m 30 september 2023)	Lid Raad van Commissarissen Stichting Krachtbedrijf Voorzitter Algemeen Bestuur van Stichting RSG 't Rijks in Bergen op Zoom
Dhr. H. Karakus (1965)	Lid Lid commissie Volkshuisvesting & Innovatie	Maatschappelijk-bestuurlijk Regionale binding	Politiechef Eenheid Noord-Holland (per 1 september 2023) Directeur Nationaal Programma Vlaarding-en Westwijk (tot en met 31 augustus 2023)	Bestuurslid stichting wijkverbetering Rotterdam Zuid (tot september 2023) Lid algemeen bestuur BOOR (tot september 2023) Lid Raad van Commissarissen Eigen Haard Lid Raad van Advies Timpaan (tot september 2023) Lid Raad van Toezicht Hogeschool Rotterdam Lid Raad van Toezicht Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (tot september 2023) Senator Eerste Kamer (tot juni 2023) Voorzitter Woonversneller Voorzitter Feyenoord XL Voorzitter Externe Commissie politie Eenheid Rotterdam (tot september 2023) Voorzitter Brede Bouwcoalitie Overijssel (tot september 2023) Voorzitter Bouwtafel Regio Rotterdam. (tot september 2023)
Mevr. ir. M.E. Weustink – van Ditzhuyzen (1973)	Lid Lid commissie Volkshuisvesting & Innovatie Huurlers-commissaris	Stedenbouw ruimtelijke ordening	Directeur Real Estate & Facilities (REF) Erasmus Universiteit	Voorzitter crisisteam operationeel

Rooster van aftreden

Naam	Benoemd per	Herbenoembaar	Einddatum
Mevr. drs. I.M.S. Frijters	01-05-2016	nee	2024
Dhr. C.P.M. van Oorschof RA	01-05-2016	nee	2024
Mevr. ir. C.J.C. van Benthum	15-05-2017	nee	2025
Dhr. drs. R.M. de Koning MMO MCM	01-05-2020	2024	2028
Dhr. H. Karakus	01-05-2022	2026	2030
Mevr. ir. M.E. Weustink – van Ditzhuyzen	01-05-2022	2026	2030

Functioneren en zelfevaluatie raad van commissarissen

Op 23 februari 2023 heeft de RvC een zelfevaluatie (over 2022) uitgevoerd onder onafhankelijke, externe begeleiding. Er werd stilgestaan bij het functioneren van het team waarbij de leden het functioneren van deze RvC met twee nieuwe leden een positief kritisch beeld met elkaar deelden en spraken over 'kracht en tegenkracht'. De RvC wil meer invulling gaan geven aan zijn netwerktaak.

Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2023 onafhankelijk uitoefende. Mogelijke tegenstrijdige belangen worden door de leden van de RvC gemeld in de plenaire vergaderingen en besproken. De bestuurder meldt mogelijke tegenstrijdige belangen bij de voorzitter van de RvC. Dit jaar is meerdere keren gesproken over vastgoedbezit van commissarissen. Op basis van de door VtW en Aedes opgestelde handreiking beoordeling vastgoedbezit heeft de RvC geoordeeld dat er geen sprake is van onverenigbaarheden of strijdige belangen. Ook is geconstateerd dat er geen sprake is van vastgoedbezit door bestuurder anders dan de eigen woning.

Aanspreekbaarheid

De RvC 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 RvC in het kantoor van Wooncompas. De regelmatige aanwezigheid van DT-leden bij vergaderingen van de raad met de bestuurder bevordert ook de aanspreekbaarheid van de raad.

Meldingsplicht

De RvC is zich bewust van de meldingsplicht die zij heeft conform de Woningwet. In 2023 was er voor de RvC geen aanleiding om een melding te doen bij de minister.

Informatievoorziening

Via tal van bronnen kreeg de RvC in 2022 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 RvC informatie van de bestuurder, zowel tijdens plenaire overleggen als tussentijds. Met de accountant bespreekt de RvC de interim-controle, het jaarverslag en de jaarrekening. Daarnaast ontvangen leden van de RvC informatie van de ondernemingsraad, de onafhankelijke controller, de huurdersvereniging en belanghouders. Ook bezoeken zij regelmatig seminars. De RvC is van mening dat hij in 2023

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 2023 verschillende opleidingen, zodat zij voldoende kennis behouden om hun werk als lid van de raad goed te kunnen doen. Alle RvC-leden voldoen aan het reglement permanente educatie van de VTW. De voorzitter van de RvC ziet erop toe dat de bestuurder en de leden van de RvC hun benodigde PE-punten halen en houdt dit bij. Voor leden van de RvC 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. Ook dit is ruim behaald.

PE-punten raad van commissarissen	2021	2022	2023
Mevr. ir. C.J.C. van Benthum	9	6	10
Mevr. drs. I.M.S. Frijters	44	8	9
Dhr. drs. R.M. de Koning MMO MCM	49	109,5	12,5
Dhr. C.P.M. van Oorschot RA	23	14	15
Dhr. H. Karakus	n.v.t	9	8
Mevr. Ir. M.E. Weustink-van Ditzhuyzen	n.v.t	12	5
PE-punten bestuurder(s)	2021	2022	2023
Dhr. H.A. Zanting	98	127	26

Bezoldiging

De raad heeft de honorering van de raad van commissarissen per 1 januari 2023 vastgesteld conform het grensbedrag van de VTW. Dat houdt de volgende vergoedingen in per jaar:

Voorzitter	Leden
€ 25.080, -	€ 16.720, -

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

Vergaderingen

De RvC 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. Na afloop van elke vergadering wordt de vergadering samen met de directeur-bestuurder geëvalueerd.

A close-up photograph of a person's hands, wearing a blue business suit, using a black and silver calculator. The calculator is resting on a white laptop. The person's fingers are pressing the keys. In the background, there are some papers and a spiral notebook. The right side of the image is overlaid with a solid magenta color.

Financiële continuïteit

HOOFDSTUK 9: FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Wooncompas is een financieel gezonde corporatie en deze positie willen we zo behouden. De opgave blijft vanwege woningnood onverminderd hoog. Daarnaast hebben we te maken met stijgende (bouw)kosten en rentelasten, echter stijgen de inkomsten, mede door de ingevoerde huurverlaging niet evenredig mee waardoor de financiële druk van de corporatiesector en dus ook van Wooncompas steeds meer toeneemt. Om financieel gezond te blijven zullen we altijd weloverwegen keuzes maken wat financieel haalbaar is, met altijd oog voor de huurder en de volkshuisvestelijke opgave.

Financieel resultaat

Het totale jaarresultaat in 2023 voor belastingen is € 77,5 miljoen negatief (2022: € 63,6 miljoen negatief). Dit negatieve resultaat wordt met name veroorzaakt door een waardedaling van ons vastgoed van € 97,0 miljoen. De onrendabele investeringen op de projecten bedraagt voor 2023 € 10,8 miljoen. Dit laatste wordt veroorzaakt door de verwachte daling van de marktwaarde van het op te leveren vastgoed en door de stijging van de stichtingskosten door de toenemende bouwkosten.

Het netto exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille bedraagt € 42,1 miljoen en is ten opzichte van 2022 (€ 40,1 miljoen) gestegen. De ontvangen huuropbrengsten zijn met € 0,7 miljoen toegenomen. Dit komt met name door de reguliere huurverhoging. In 2023 hebben we ook een eenmalige huurverlaging doorgevoerd conform de nationale prestatie afspraken, het effect van deze huurverlaging bedraagt -/- € 0,7 miljoen. De lasten verhuur en beheeractiviteiten en de onderhoudslasten zijn ten opzichte van 2022 gestegen. De verhuur en beheeractiviteiten stijgen met € 0,6 miljoen voornamelijk door indexatie. De onderhoudslasten zijn gestegen met € 2,7 miljoen. De afwijking zit voornamelijk in het planmatig en het dagelijkse onderhoud. In het planmatig onderhoud wordt de stijging veroorzaakt door het doorschuiven van een groot project van 2022 naar 2023 en onvoorziene werkzaamheden die vanwege de urgentie niet konden worden uitgesteld. Het verschil in het dagelijks onderhoud wordt voornamelijk veroorzaakt doordat in 2023, contracten zijn gesloten met nieuwe aannemers, hierdoor ontstond er een overgangsfase waarin achterstallig werk moest worden ingehaald. Daarnaast is ook het aantal reparatieverzoeken en mutaties gestegen ten opzichte van vorig jaar. Tevens stegen de bouwkosten door indexatie.

Waardeontwikkeling

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De marktwaarde van het bezit van Wooncompas is in 2023 € 97 miljoen euro (-5,3%) gedaald naar € 1.784 miljoen euro, verdeeld naar € 1.488 miljoen DAEB en € 296 miljoen niet-DAEB vastgoed.

De portefeuille volgt hiermee de landelijke trend en regionale trend van waardedalingen van het vastgoed. De autonome waardedaling van het vastgoed (standing portefeuille) kwam uit op een gemiddelde van -4,7%. De waardedaling zit vooral op de woningen -4,9%, wat het grootste deel van het ons bezit is. De waardeontwikkeling op de BOG portefeuille is redelijk stabiel met een waardedaling van 1,0%. De parkeerportefeuille heeft een waardestijging van 7,2%, dit komt met name door de leegwaardestijging van garageboxen. Parkeren vertegenwoordigt slechts 0,5% van ons bezit, waardoor deze waardestijging maar een beperkt effect heeft in de totale waardeontwikkeling.

Verschillende factoren liggen ten grondslag aan de waardedaling. Waar in voorgaande jaren de leegwaardeontwikkeling of afschaffing verhuurderheffing een groot positief effect had, zijn de positieve effecten op de waardeontwikkeling dit jaar beperkt. Huurharmonisatie, huurindexatie, leegwaardeontwikkeling en stijging markthuren zorgen samen voor een stijging van € 32,0 miljoen. Tegenover de positieve waardeontwikkeling staat een grotere waardedaling. De belangrijkste factor is de verhoging van de disconteringsvoet. De basis disconteringsvoet is in 2023 met 0,2 procentpunt gestegen. Daarnaast werkt de energieprestatie sterker door in de disconteringsvoetopslagen en zijn meer waarderingen uitgekomen op het uitpondscenario (wat

gemiddeld een hogere disconteringsvoet heeft dan het exploitatiescenario) Het resultaat is een hogere gemiddelde disconteringsvoet (+ 0,5 procentpunt), waardoor de waarde met 63,8 miljoen daalt.

Twee andere belangrijke factoren van de daling zijn de hogere onderhoudskosten en hogere overdrachtsbelasting. De gestegen kosten die we ook in de markt zien, komen terug in de gehanteerde onderhoudsnormen (Vastgoedtaxatie-wijzer Koëter), deze zijn met ca 14% gestegen wat resulteert in een waardedaling van € 25,1 miljoen. De overdrachtsbelasting is per 2023 van 9% naar 11,4% gegaan, hetgeen mede door het grotere aandeel waarderingen met het uitpandscenario resulteert in een waardedaling van € 33,2 miljoen. In de marktwaarde is geen achterstallig onderhoud ingerekend.

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. Onderstaande afbeelding biedt inzicht in de hoogte van de marktwaarde en de beleidswaarde en maakt inzichtelijk welke beleidsmatige afwegingen het verschil tussen beide bepalen.

	2023		2022 (herrekend)		2022	
Marktwaarde	1.784.258		1.873.977		1.873.977	
1. Beschikbaarheid	156.921	8,8%	207.419	11,1%	207.419	11,1%
2. Betaalbaarheid	-593.578	-33,3%	-505.152	-27,0%	-505.152	-27,0%
3. Kwaliteit	-371.864	-20,8%	-397.448	-21,2%	-256.557	-13,7%
4. Beheer	-38.596	-2,2%	-48.690	-2,6%	-48.690	-2,6%
Beleidswaarde	937.140	52,5%	1.130.106	60,3%	1.270.997	67,8%

Het vergelijk van de waarden in bovenstaande afbeelding toont onze maatschappelijke prestatie uitgedrukt in geld. De toekomstige kasstromen gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat geeft voor de portefeuille van Wooncompas een waarde van € 1.784 miljoen. De beleidswaarde bedraagt € 937 miljoen en is 52,5% van de beleidswaarde. Het verschil tussen de markt- en beleidswaarde bedraagt € 847 miljoen en is op termijn onze 'economische offer'.

Fouterstel

In bovenstaande tabel is de beleidswaarde van 2022 aangepast, omdat er sprake was van een materiële fout in de berekende en toegelichte beleidswaarde 2022, die op grond van RJ 150 retrospectief is verwerkt. De aard van de fout had betrekking op de onderhoudsnorm. Hierin is in voorgaande jaren geen rekening gehouden met het instandhoudingsdeel wat in renovatieprojecten is opgenomen, waardoor de onderhoudsnorm te laag werd gepresenteerd. De oorspronkelijk gerapporteerde beleidswaarde met een omvang van € 1.271 miljoen zoals die is verantwoord in de jaarrekening 2022 komt na toepassing van de herziene onderhoudsnorm uit op een gecorrigeerde beleidswaarde 2022 van € 1.130 miljoen. De omvang van de fout komt hiermee op € 141 miljoen. Het effect van deze fout heeft geen gevolgen op het voldoen aan de financiële ratio's ultimo 2022, in de zin dat deze met inbegrip van verwerking hiervan ruimschoots blijven voldoen aan de vereiste criteria.

In vergelijking met de gecorrigeerde beleidswaarde van 2022 daalt de beleidswaarde met € 193 miljoen. In de onderstaande toelichting is in de vergelijking met voorgaand jaar rekening gehouden met de gecorrigeerde beleidswaarde 2022.

1. Beschikbaarheid

Het resultaat van de correctie op beschikbaarheid is een opslag op de marktwaarde van 9,4%, in 2022 bedroeg deze opslag 11,1% op de marktwaarde. Het omzetten van de waardering op volledig doorexploiteren heeft een negatief effect op de marktwaarde. In 2023 is het aandeel exploitatiewaarde als hoogste waarde een stuk lager dan in 2022 (6,3% ten opzichte van 26,2% in 2022), waardoor de afslag hoger is dan in 2022. Het negatieve effect (afslag) wordt echter gecompenseerd door het wegvallen van de overdrachtsbelasting van 10,4%. Dit geldt in 2023 vanaf het eerste jaar, terwijl vorig jaar voor het eerste jaar nog 8% bedroeg. In 2023 wordt er daardoor een groter bedrag voor kosten koper gecorrigeerd, wat een opwaarts effect genereert.

2. Betaalbaarheid

In de tweede stap betaalbaarheid bedraagt de afslag 33,5% (2022: 27%). De markthuur wordt vervangen door de beleidshuur (streefhuur) van Wooncompas. Omdat wij de betaalbaarheid waarborgen, vragen we ook bij mutatie lagere huren en houden we meer woningen onder de liberalisatiegrens. De hogere afslag voor betaalbaarheid in 2023 ten opzichte van 2022 wordt veroorzaakt doordat de ontwikkeling van de markthuren hoger is (+3,5%) dan van de streefhuren. De aftoppingsgrens is slechts met 2,2% gestegen, daarnaast hebben de beleidsmatige keuzes met betrekking tot betaalbaarheid, die wij verwerken in de streefhuur een versterkend effect in deze afslag.

3. Kwaliteit

Het mutatieonderhoud en het instandhoudingsonderhoud worden vervangen door een beleidsnorm voor het onderhoud. Deze norm is vastgesteld op basis van de meerjarenbegroting 2024 e.v. In deze norm zit het onderhoudsbeleid voor de komende 15 jaar ingerekend. 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 2024 e.v. In deze norm zit het beleid voor de komende 15 jaar ingerekend. Ook deze norm is doorgaans hoger dan die bij de marktwaarde, zodat ook hier het resultaat een afslag op de marktwaarde betekent.

Naast de afslagen voor betaalbaarheid, beschikbaarheid, onderhoud en beheer zet een woningcorporatie ook zijn maatschappelijke functie in bij het realiseren van nieuwbouw en leefbaarheid van de wijken. De marktwaarde van nieuwbouw is in veel gevallen lager dan de gemaakte kosten voor het ontwikkelen van het vastgoed. Hierdoor ontstaan bij aanvang van de exploitatie de zogenoemde onrendabele investeringen (verliezen). Ultimo 2023 bedraagt de voorziening onrendabele investeringen € 40 miljoen. Daarnaast heeft Wooncompas in 2023 € 1,2 miljoen uitgegeven aan leefbaarheid en bewonersparticipatie uitgegeven, omdat Wooncompas wil zorgdragen voor een prettige woon- en leefomgeving.

Financiële continuïteit

Beoordelingskader

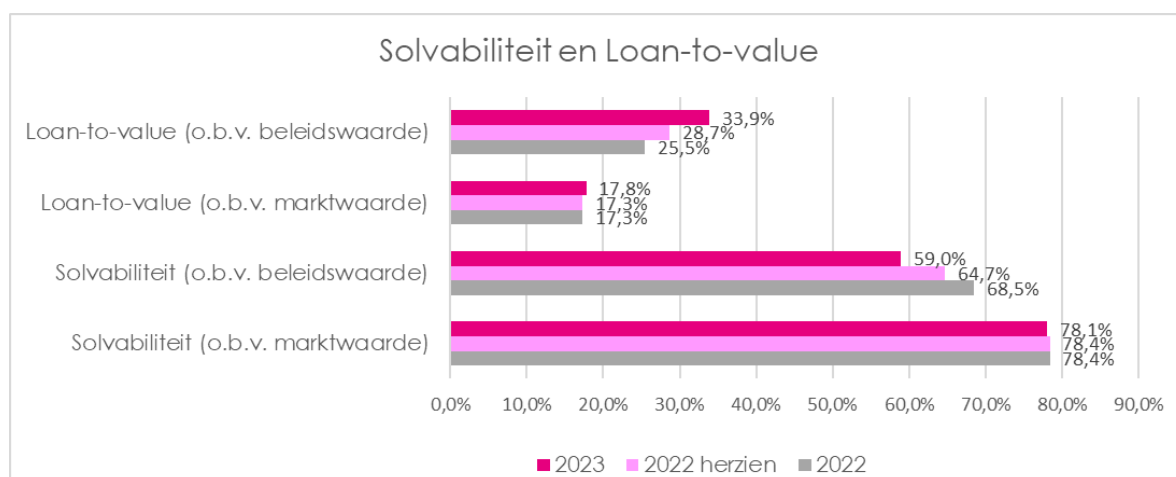
De basisbeoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vijf financiële ratio's. De ratio's zijn:

- 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.

Onderstaande geeft de 5 financiële ratio's weer met de realisatie van 2023 en 2022. De solvabiliteit en loan to value zijn uitgedrukt in zowel percentage van de marktwaarde als van de beleidswaarde. Het beoordelingskader kijkt naar beide ratio's uitgedrukt in de beleidswaarde.

	2023	2022 herzien	2022	Norm
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	78,1%	78,4%	78,4%	
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	59,0%	64,7%	68,5%	>15%
Loan-to-value (o.b.v. marktwaarde)	17,8%	17,3%	17,3%	
Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde)	33,9%	28,7%	25,5%	<85%
Rentedekkingsratio (ICR)	3,55	2,84	2,84	>1,4
Dekkingsratio (marktwaarde leningen/marktwaarde bezit)	18,3%	17,1%	17,1%	<70%
Onderpandratio	15,2%	14,2%	14,2%	<70%

In onderstaande grafiek zoomen we iets meer in op de ontwikkeling van de solvabiliteit en loan to value ten opzichte van vorig jaar.



De loan to value op basis van beleidswaarde is in vergelijking met 2022 toegenomen. Ondanks dat de lening portefeuille door aflossing en niet aantrekken van nieuwe financiering is afgenomen, stijgt het percentage van de LTV door de lagere beleidswaarde. Het effect van de

aangepaste kwaliteitsnorm in de beleidswaarde, heeft een redelijk grote impact op deze ratio. Vooral nog geeft dit nog geen reden tot bijsturing.

Ten opzichte van de marktwaarde is het verschil in vergelijking met voorgaand jaar beperkt, de lichte stijging van de LTV wordt volledig veroorzaakt door de daling van de marktwaarde. De solvabiliteit op basis van de beleidswaarde is met name door de gedaalde beleidswaarde lager ten opzichte van voorgaand jaar.

De solvabiliteit op basis van de marktwaarde daalt ten opzichte van vorig jaar, wat evenals bij de loan to value veroorzaakt wordt door de daling van de marktwaarde en daarmee een daling van het eigen vermogen (herwaarderingsreserve wordt lager).

FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

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. 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

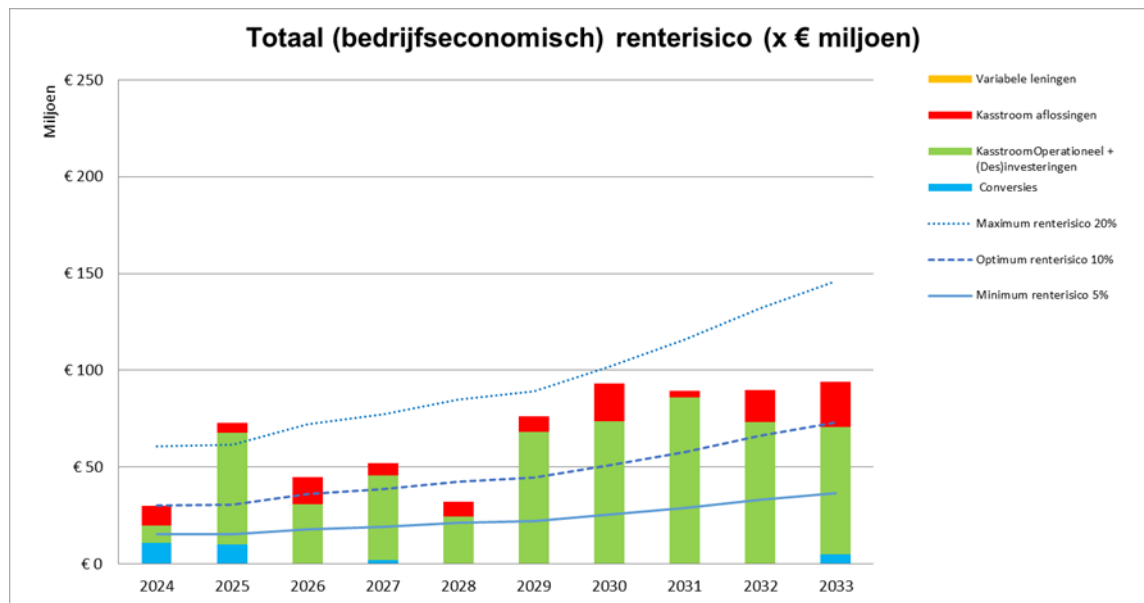
Wooncompas loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Wooncompas risico 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 treasury statuut 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 treasury statuut, dat komt uit op 20%. Wooncompas blijft met uitzondering van 2025 onder het bedrijfseconomische maximum van het renterisico (zie onderstaande grafiek). De overschrijding in 2025 is het gevolg van de geplande investeringen zoals opgenomen in de goedgekeurde meerjarenbegroting 2024-2033.



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 € 15,3 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 lening overeenkomst 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 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.

RISICOMANAGEMENT

Risico's zijn de effecten van onzekerheden op het behalen van doelstellingen. We actualiseren jaarlijks onze risico-inschatting. Wooncompas is en blijft een solide corporatie. Stijgende rentepercentages, de reële dreiging van cyberaanvallen op woningcorporaties, de merkbare gevolgen van de oorlog in Oekraïne, een gespannen bouwmarkt en veranderende politieke sentimenten zijn voorbeelden van factoren die van invloed zijn op de mogelijkheden voor Wooncompas haar strategische doelen te bereiken. De impact op de bedrijfsvoering wordt zo goed mogelijk ingeschat, waarvoor we ook in 2023 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.

Risico impact

Met name het opstellen van Nationale Prestatieafspraken, de wens tot uitbreiding van de portefeuille binnen het bestaande werkgebied, prijsstijgingen in de bouwmarkt en gemeenten die hun weg aan het zoeken zijn naar aanleiding van interne ontwikkelingen (BAR-gemeenten) hadden invloed op het beleid van Wooncompas. De positie van risicomanagement is verstevigd als organisatiehulpmiddel bij het behalen van ondernemingsdoelen. Risico's zijn gekoppeld aan doelstellingen en kunnen gebruikt worden om mogelijke afwijkingen tot vooraf gestelde normen te beheersen. Er is veel inspanning verricht om processen in kwetsbare risicogebieden te verbeteren. Overal binnen Wooncompas zijn veranderingen aangebracht om dichterbij de gewenste situatie te komen. Belangrijke onderdelen zijn het portefeuillebeleid en 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.

Risico taxatie

In 2023 heeft Wooncompas gemeend het aantal mensen dat zich uitspreekt over de kansen en bedreigingen en de mogelijke impact hiervan op de strategische doelen uit te breiden. Niet alleen de directieleden, maar ook bijvoorbeeld de business controller, de financieel manager, de portefeuillermanager en de onafhankelijke controller zijn hierbij betrokken geweest. De bestaande set van strategische risico's uit 2022 is herijkt, bekeken is welke risico's nog steeds relevant zijn, welke minder en welke risico's zouden moeten worden toegevoegd. Alle betrokkenen hebben zich uitgesproken over de kans (of frequentie) dat een risico zich voordoet, hierbij rekening houdend met bestaande beheersmaatregelen en de impact die dat op Wooncompas zou kunnen hebben. De individuele scores zijn met elkaar besproken, waardoor er wederzijds begrip en een zekere consensus over gegeven scores is bereikt. Hieruit volgt dan een totaalscore. Er zijn 19 strategische risico's geïdentificeerd, maar na afwegingen met betrekking tot de risk-appetite (risico bereidheid) is besloten alleen de top 10 strategische risico's hier te bespreken. Deze top 10 is gebaseerd op de totaalscores (kans * impact). Deze top 10 ziet er voor 2023 en verder als volgt uit:

#	Korte aanduiding risico
1	Vertraging door RO-procedures
2	Cybercrime
3	Gemeentepolitiek
4	Toewijzingsbeperkingen
5	ICT Afhankelijkheid
6	Klimaatverandering
7	Toenemende druk op leefbaarheid
8	Personele bezetting
9	Krappe arbeidsmarkt
10	Beschikbaarheid bouwcapaciteit

In het navolgende zullen deze risico's nader worden omschreven en zal worden ingegaan op de beheersmaatregelen die Wooncompas wil inzetten om de kans en/of impact van de geschetste risico's te verminderen.

- **Ad 1) Vertraging door RO (ruimte ordening) procedures.** Hiermee wordt het risico bedoeld dat door vertraging in RO-procedures de realisatie van onze (ver)bouwambities ook vertraagt, met verschillende negatieve gevolgen (leegstand, hogere bouwkosten, stilvallende uitverhuistreinen, imagoproblemen). Dit wil Wooncompas beheersen door de directeur-bestuurder, directeur vastgoed, de (senior) ontwikkelaars en sociale projectbegeleiders de ontvankelijkheid bij de gemeente te laten borgen, met oog voor omgevingsmanagement en ruim voldoende kennis van wetgeving. Dit door continu in dialoog met stakeholders te blijven en in te zetten op tijdige en brede participatie, alsmede kennisopbouw en -onderhoud.
- **Ad 2) Cybercrime:** het risico dat doordat we worden gehackt meerdere processen en daardoor de kwaliteit van onze dienstverlening maandenlang in gevaar komen. Wooncompas wil dit risico reduceren door een aantal aanvullende beheersmaatregelen uit te voeren. In 2023 is gestart met het aanscherpen van de informatiebeveiliging door de Baseline Informatiebeveiliging Corporaties (BIC) te implementeren. Naar verwachting wordt dit in 2024 afgerond. Om inzicht te krijgen in het huidige beveiligingsniveau zal een externe firma de komende jaren regelmatig PEN-testen uitvoeren, om zo kwetsbaarheden binnen de verschillende applicaties te testen. Aanbevelingen die hieruit voortkomen worden geïmplementeerd. Ook is kennisgenomen van de recente ervaringen van collega-corporaties met ransomware en de gevolgen daarvan voor de bedrijfsvoering. Dit heeft geleid tot aanpassing van het calamiteitenplan van Wooncompas.
- **Ad 3) Gemeentepolitiek:** het risico dat de ambities van Wooncompas vertraging oplopen dan wel niet gerealiseerd kunnen worden doordat het programma van de lokale politiek en de ambities van Wooncompas uiteenlopen. Dit wil Wooncompas beheersen door actief en het gehele jaar haar plannen uit te dragen en te zoeken naar de gezamenlijkheid ten dienste van het maatschappelijk belang. Dit doordat het DT, de staf en vastgoedontwikkeling de dialoog blijft opzoeken en initiëren.
- **Ad 4) Toewijzingsbeperkingen:** het risico dat het maatschappelijk draagvlak voor Wooncompas afneemt doordat wij steeds meer (moeten) toewijzen aan specifieke doelgroepen. Dit risico wil Wooncompas beheersen door de inzet van het team communicatie, dat het gehele jaar door middels alle mogelijke communicatiemiddelen op alle platforms het verhaal zal blijven vertellen wat onze taak en verantwoordelijkheid is.
- **Ad 5) ICT Afhankelijkheid: het risico** dat door een kwetsbare IT-infrastructuur en tekortschietende innovatie geen optimale ondersteuning aan huidige en toekomstige werkprocessen geboden kan worden. Wooncompas wordt meer afhankelijk van een paar grote aanbieders (TISS/Hercules) waarvoor wij minder belangrijk zijn. Door een te trage ontwikkeling van ons applicatielandschap bestaat het risico dat Wooncompas kwaliteit verliest in zowel primaire als ondersteunende processen. Dit risico wil Wooncompas reduceren door middels een afzonderlijk programma (IT Works!) op verschillende onderdelen van deze uitdaging een passend antwoord te formuleren. Dit programma is al eerder opgestart, maar zal zeker in 2024 en 2025 een vervolg kennen.
- **Ad 6) Klimaatverandering: het risico** dat door extreem weer, veroorzaakt door klimaatverandering, bij bewoners hittestress en wateroverlast ontstaat. Dit risico wil Wooncompas reduceren door de inzet van de portefeuillemanager, het DT, (senior) ontwikkelaars en assetmanagement bij het formuleren van beleid. Tevens wil Wooncompas in haar communicatie met huurders dit probleem duidelijk adresseren

en hen handvatten geven om hier mee om te gaan. Nadrukkelijk wordt hierbij ook de inzet van externe expertise overwogen, waarbij tevens de materie zelf goed doorleefd moet worden en geleerd kan worden van andere organisaties. Dit is essentieel voor CO2 neutraal in 2050 en het hier en nu van onze huurders.

- **Ad 7) Toenemende druk op leefbaarheid:** het risico dat de leefbaarheid binnen ons bezit verder onder druk komt te staan door diverse oorzaken, waaronder toenemende agressie tussen huurders onderling. Aan het reduceren van dit risico is binnen het jaarplan van Wonen (team wijkbeheer) specifiek aandacht besteed. Zo is onder meer extra inzet van een wijkbeheerder en een woonconsulent voorzien die zich actief met leefbaarheid zullen bezig gaan houden, dit in aanvulling op reeds bestaande inzet.
- **Ad 8) Personele bezetting: het risico dat de huidige invulling** van onze organisatie op personeelsgebied ons kwetsbaar maakt en onvoldoende aansluit op de grote ontwikkelambities van Wooncompas. Dit risico wil Wooncompas reduceren door een aantal aanvullende beheersmaatregelen. In 2024 zal een start worden gemaakt met het verbeteren van inzicht in en de inzet van talenten (middels 'ons gesprek'). Daarnaast wil Wooncompas goed werkgeverschap ('boeien en binden van mensen) nadrukkelijker vormgeven binnen de organisatie.
- **Ad 9) Krappe arbeidsmarkt:** het risico dat ontstane vacatures door een krappe arbeidsmarkt niet dan wel met grote vertraging met eigen personeel kunnen worden ingevuld, waardoor suboptimaal functionerende processen ontstaan en een ongewenst groot beroep op inhuur zal moeten worden gedaan.
De arbeidsmarkt is op dit moment krap. Het is soms moeilijk om goed personeel te vinden en te binden. Teneinde dit risico te reduceren heeft Wooncompas hiervoor aanvullende beheersmaatregelen opgezet. Zo wil Wooncompas in 2024 haar sterke werkgeversmerk verder ontwikkelen en promoten en inzetten op een verdere professionalisering van het werving- en selectieproces.
- **Ad 10) Beschikbaarheid bouwcapaciteit:** het risico dat wij onze bouwopgave niet kunnen voldoen, door een tekortschietende bouwcapaciteit en een te ongunstige bouwkostenontwikkeling. Wooncompas wil dit risico reduceren door het scherp in de praktijk brengen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid, out-of-the-box denken en het benutten van de bouwstroom Rotterdam. Een continu proces waar de directeur vastgoed, (senior) ontwikkelaars en assetmanagement op inzetten. Ook hier wordt nadrukkelijk de inzet van externe expertise overwogen, waarbij tevens de materie zelf goed doorleefd wordt en geleerd kan worden van andere organisaties. Dit is essentieel voor de voortgang van projecten en goed rentmeesterschap.

Frauderisicoanalyse

Sinds een aantal jaren is het binnen Wooncompas gebruikelijk om aan de hand van een uitgebreide vragenlijst, gebaseerd op handreiking 1117 van de Nederlandse Beroepsorganisatie Accountants (NBA), de risico's met betrekking tot het optreden van fraude binnen Wooncompas te bespreken. Dit past ook binnen de recent opnieuw vastgestelde visie van Wooncompas op besturen en beheersen, waarin expliciet is stilgestaan bij de wens tot bestrijding van mogelijke frauderisico's.

De behoefte werd gevoeld om deze aanpak op onderdelen aan te passen, zodat beter dan voorheen, het goede gesprek over frauderisico's kan worden gevoerd. Zo is in eerste instantie stil gestaan bij de beheeromgeving binnen Wooncompas teneinde de vraag te kunnen beantwoorden wat op dit moment al aan preventie en detectie van mogelijk frauduleus handelen wordt gedaan. Hierbij is ook gebruik gemaakt van de elementen uit de fraudedriehoek (druk, gelegenheid en rationalisatie).

In tweede instantie is een aantal mogelijke frauderisico's gescoord (kans * impact) en besproken in het DT. De risico's die het hoogst scoorden waren:

- 1) Het risico van frauduleus gebruik van data
- 2) Het risico dat het ICT-netwerk voor onbevoegden toegankelijk is en/of dat onbevoegden wijzigingen aanbrengen in het netwerk en/of de applicaties
- 3) Het risico dat opdrachten worden verstrekt aan aannemers die niet voldoen aan de eisen van de Wet Ketenaansprakelijkheid
- 4) Het risico dat de gunning aan een leverancier niet plaatsvindt volgens procedure, waardoor nadeel of schijn van belangenverstrengeling kan ontstaan
- 5) Het risico dat in het kader van verwerving, afzet, planontwikkeling, calculatie, aanbesteding en realisatie niet gekozen wordt voor de meest gunstige aanbieder en/of dat besluiten niet rechtmatig tot stand komen
- 6) Het risico dat medewerkers naar aanleiding van contacten met leveranciers oneigenlijke voordelen genieten
- 7) Het risico dat informatie in het crediteurenstambestand niet betrouwbaar en niet juist is

Voor bovengenoemde risico's is nagegaan wat de huidige beheersmaatregelen zijn en ingeschat is of deze voldoende werken. De gehele set aan maatregelen, gedragingen en mate van transparantie binnen Wooncompas plus de extra aandacht die de risico's met een hogere score in de organisatie hebben, zorgt ervoor dat de kans op frauduleus handelen zeer beperkt is. Dit ontslaat de organisatie niet van scherp zijn op gedragingen, uitvoer geven aan de beheersmaatregelen en voorgenomen plannen om de risico's te verminderen dan wel te mitigeren.

De bespreking van de mogelijke risico's heeft wel geleid tot de vaststelling van een aantal algemene punten die in 2024 zullen worden aangepakt:

- Onderzoeken van een uitgebreidere screening van medewerkers vanaf een bepaald niveau binnen Wooncompas
- Besluit tot herhaling van de eerder uitgevoerde soft control scan
- Ten behoeve van een nog beter gefocust gesprek en scoren op de diverse frauderisico's een herziening van de formulering daarvan, waarbij meer aandacht zal zijn voor kwaadwillende opzet
- In het kader van een in 2024 nog te herziene integriteitscode en regeling ongewenst gedrag ook voor dit onderwerp ruimte voor een goede training van medewerkers

Daarnaast zullen de genoemde risico's terugkomen in het plan van de onafhankelijke controller, waarbij tevens aandacht zal zijn voor de correcte werking van de tijdens de bespreking aangegeven beheersmaatregelen.

Verankering

Risicomanagement is verankerd in de organisatie en aangesloten bij de meest recente wet- en regelgeving. Het binnen Wooncompas actieve Compliance Team ziet hier mede op toe. Het risicobeleid voorziet erin dat over onze risicobeheersing jaarlijks verantwoording wordt afgelegd aan de Raad van Commissarissen. In 2024 zal integraal risicomanagement verankerd blijven door de integratie met door proceseigenaren op te stellen overzichten van operationele risico's behorende bij primaire processen die in de Tertiaalrapportages worden opgenomen. 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 blijft van de dagelijkse praktijk. Openheid, transparantie, begrip en het aanvaarden van consequenties leiden daarbij tot een verbeterde risicocultuur (soft controls).

2023

JAAARREKENING



BALANS PER 31 DECEMBER 2023 (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

Bedragen x € 1.000

	Referentie	31-12-2023	31-12-2022
ACTIVA			
Vaste Activa			
Immateriële vaste activa			
Overige immateriële vaste activa	1.1 1.1.1	495	614
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2 1.2.1	1.488.419	1.562.851
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2.1	295.840	311.125
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2.2	9.820	11.100
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2.3	1.473	1.918
Totaal vastgoedbeleggingen		1.795.552	1.886.994
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.3 1.3.1	2.922	3.071
Totaal materiële vaste activa		2.922	3.071
Financiële vaste activa			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	1.4 1.4.1	17	18
Latente belastingvorderingen	1.4.2	2.884	3.257
Overige vorderingen	1.4.3	448	966
Totaal financiële vaste activa		3.349	4.241
Totaal van vaste activa		1.802.318	1.894.920
Vlottende Activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.5 1.5.1	198	371
Vorderingen			
Huurdebiteuren	1.6 1.6.1	638	588
Overheid	1.6.2	13	263
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.6.3	2.010	-
Overige vorderingen	1.6.4	122	29
Overlopende activa	1.6.5	610	1.375
Liquide middelen	1.7	13.252	17.306
Totaal van vlottende activa		16.843	19.932
TOTAAL ACTIVA		1.819.161	1.914.853

	Referentie	31-12-2023	31-12-2022
PASSIVA			
Eigen vermogen	1.8		
Herwaarderingsreserve	1.8.1	1.048.907	1.151.268
Overige reserves	1.8.2	452.279	418.391
Resultaat na belastingen van het boekjaar		-80.992	-68.473
Totaal eigen vermogen		1.420.194	1.501.186
Voorzieningen	1.9		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	1.9.1	40.013	44.052
Overige voorzieningen	1.9.2	117	101
Totaal voorzieningen		40.130	44.153
Langlopende schulden	1.10		
Schulden aan banken	1.10.1	329.117	341.815
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.10.2	8.802	9.875
Overige langlopende schulden	1.10.3	152	146
Kortlopende schulden	1.11		
Schulden aan banken	1.11.1	10.034	5.414
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.11.2	2.707	3.206
Schulden aan groepsmaatschappijen		16	16
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.11.3	1.068	2.104
Overige schulden	1.11.4	39	81
Overlopende passiva	1.11.5	6.902	6.857
Totaal kortlopende schulden		20.766	17.678
TOTAAL PASSIVA		1.819.161	1.914.853

WINST- EN VERLIESREKENING 2023

Bedragen x € 1.000

	Referentie	2023	2022
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	77.916	77.203
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	4.792	4.117
Lasten servicecontracten	2.1.3	-5.044	-4.134
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.1.4	-6.196	-5.330
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-24.459	-21.773
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-4.946	-9.828
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		42.063	40.255
Verkopen vastgoedportefeuille	2.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3	3.904	6.558
Toegerekende organisatiekosten verkopen vastgoedportefeuille	2.3	-210	-168
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3	-2.901	-4.959
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		793	1.431
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-10.777	-21.880
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	-96.960	-71.413
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	-207	314
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-107.944	-92.979
Overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	345	372
Kosten overige activiteiten	2.5.2	13	-
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		358	372
Overige organisatiekosten	2.6		
Overige organisatiekosten	2.6.1	-4.249	-3.467
Totaal overige organisatiekosten		-4.249	-3.467
Leefbaarheid	2.7		
Kosten Leefbaarheid	2.7.1	-388	-448
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	2.7.1	-876	-611
Totaal leefbaarheid		-1.264	-1.059
Financiële baten en lasten	2.8		
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren		-26	-418
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		51	34
Rentelasten en soortgelijke kosten		-7.282	-7.790
Totaal van financiële baten en lasten		-7.257	-8.174
Totaal van resultaat voor belastingen		-77.500	-63.621
Belastingen	2.9		
Belastingen		-3.491	-4.852
Resultaat uit deelnemingen		-1	-
Totaal van resultaat na belastingen		-80.992	-68.473

KASSTROOMOVERZICHT 2023 (DIRECTE METHODE)

Bedragen x € 1.000

	2023	2022
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	77.478	77.261
Vergoedingen	4.396	4.389
Overige bedrijfsontvangsten	347	123
Ontvangen interest	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	82.221	81.773
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-7.584	-7.660
Onderhoudsuitgaven	-20.846	-17.080
Overige bedrijfsuitgaven	-17.089	-14.858
Betaalde interest	-8.685	-10.954
Verhuurderheffing	167	-5.408
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-354	-324
Vennootschapsbelasting	-6.306	-5.312
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-60.697	-61.596
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	21.524	20.177
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.312	6.450
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	531	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	3.842	6.450
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	-10.195	-6.404
Verbeteruitgaven	-11.958	-1.527
Aankoop	-602	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-220	-403
Investerings overig	-494	-180
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-23.469	-8.514
FVA		
Ontvangsten overig	403	505
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	403	505
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-19.224	-1.559
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-6.354	-5.513
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
	-6.354	-5.513
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.354	-5.513
Toename (afname) van geldmiddelen	-4.054	13.105
Geldmiddelen aan het begin van de periode	17.306	4.201
Geldmiddelen aan het einde van de periode	13.252	17.306

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR HET OPSTELLEN VAN DE JAARREKENING

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. 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	Deelnemings- percentage	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). In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

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. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. De waardebepaling van het vastgoed en de bepaling van de fiscale positie betreffen de belangrijkste schattingsposten 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 waarde peildatum 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.

Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie) betreffen met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

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.

Foutherstel

In de jaarrekening 2023 is sprake van foutherstel ten aanzien van de beleidswaarde berekening 2022. De onderhoudsnorm is herzien met het instandhoudingsdeel welke is opgenomen in de renovatieprojecten. Er is sprake van een materiele afwijking waardoor de correctie conform RJ 150 in retrospectief is verwerkt.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

ACTIVA

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

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 2023 bedraagt deze grens 808,06 (ultimo 2022: 763,47) 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 full-versie 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.

Onderhoud en verbetering

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies te zijn gebaseerd op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

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 voor verbetering 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.

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.

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 ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en risico's op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

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 netto vermogenswaarde, de entiteit heeft qua omvang geen materieel belang.

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 belastingvordering is 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 2023 2,24 procent.

Overige vorderingen FVA

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

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.

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

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.

Overige reserve

De overige reserve is het gerealiseerde deel binnen het eigen vermogen. Jaarlijks muteert de overige reserve met het resultaat boekjaar en de realisatie uit de herwaarderingsreserve.

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.

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 de start van het renovatieproject wordt deze voorziening overgeboekt naar vastgoed in exploitatie.

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, wordt 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 afwikkelt binnen 1 jaar, worden de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

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.

PASSIEVE BELASTINGLATENTIES

Voor waarderingsverschillen fiscaal-commercieel van vastgoed in exploitatie die een eeuwigdurend karakter hebben tendeeft de contante waarde naar nihil waardoor deze tegen nihil worden gewaardeerd. De latente belastingverplichtingen zijn in de balans gesaldeerd met de latente belastingvorderingen.

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 2023 bedroeg dit maximumpercentage huursomstijging 2,6%. 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

Verkopen vastgoedportefeuille

De post verkopen vastgoedportefeuille 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 worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

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. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd.

Wooncompas heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle

woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

Acute vennootschapsbelasting

De opzegging van VSO 2 heeft geen gevolgen voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast over boekjaar 2023. Vanaf 1 januari 2023 geldt de VSO niet meer en zal worden teruggevallen op goedkoopmansgebruik.

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-aftrekbare 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.

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.

Grondslagen verantwoording DAEB en niet-DAEB

Wooncompas verantwoordt haar activiteiten naar DAEB en niet-DAEB op basis van een administratieve scheiding. De gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB is opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

Bij het opstellen van de gescheiden rapportages zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het niet-DAEB (commerciële) vastgoed in exploitatie omvat zelfstandige woongelegenheden 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 (m2) uitgevoerd. De verdeling geschiedt volgens de standaardverdeling gebaseerd op de verhouding in DAEB Een niet-DAEB bezit in exploitatie. Voor 2023 is dit 82% (2022: 82%) respectievelijk 18% (2022:18%).

FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

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. 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

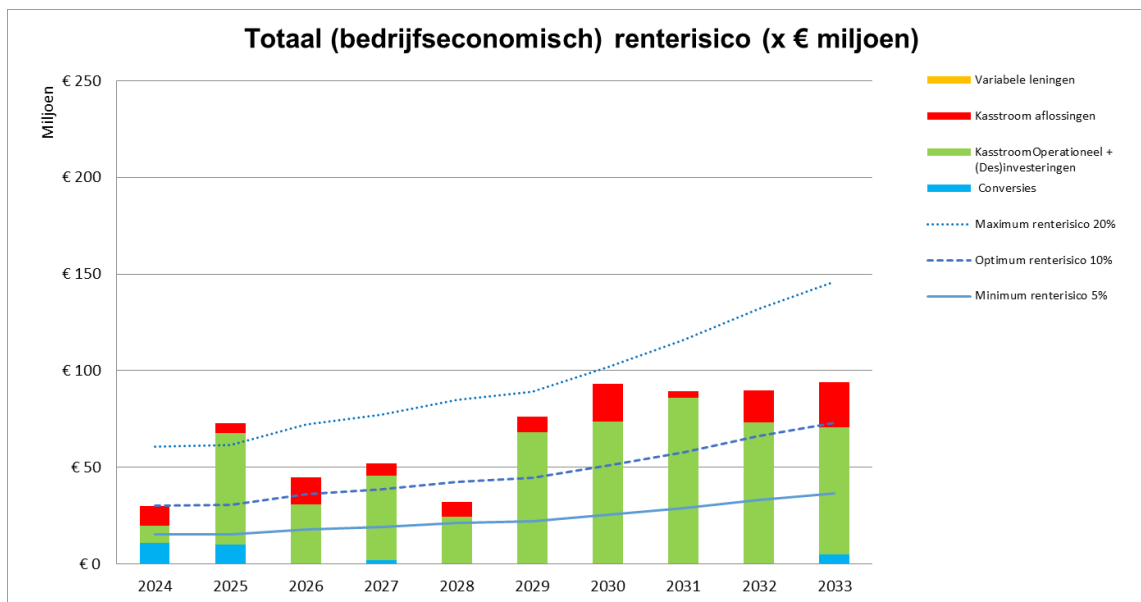
Wooncompas loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

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

WSW renterisicoprofiel

Van oudsher heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een richtlijn renterisico op haar website staan. Volgens deze richtlijn mag vrij vertaalt 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 met uitzondering van 2025 onder het bedrijfseconomische maximum van het renterisico (zie onderstaande grafiek). De overschrijding in 2025 is het gevolg van de geplande investeringen zoals opgenomen in de goedgekeurde meerjarenbegroting 2024-2033.



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 € 15,3 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 lening overeenkomst 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 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 BALANS PER 31 DECEMBER 2023

Bedragen x € 1.000

1.1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

1.1.1. Overige immateriële vaste activa

	2023	2022
Saldo 1 januari		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.094	2.094
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.480	-1.102
Boekwaarde 1 januari	614	992
Mutaties boekjaar		
-Investeringen	162	-
-Afschrijvingen	-281	-378
Saldo	-119	-378
Saldo 31 december		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.256	2.094
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.761	-1.480
Boekwaarde 31 december	495	614

Onder de overige immateriële vaste activa zijn kosten geactiveerd van de implementatie van diverse (gekochte) softwarepakketten.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

	Systematiek	Termijn
- Automatisering	lineair	5 jaar

1.2 VASTGOEDBELEGGINGEN

1.2.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	Totaal
Saldo 1 januari			
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	600.995	155.382	756.377
-Cumulatieve herwaarderingen	980.615	166.054	1.146.669
-Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-19.615	-9.454	-29.069
Boekwaarde 1 januari	1.561.995	311.982	1.873.977
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	456	-456	-
-Cumulatieve herwaarderingen	400	-400	-
-Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen			-
Correctie 2022	856	-856	-
Boekwaarde 1 januari	1.562.850	311.126	1.873.977
Mutaties			
-Investerings - initiële verkrijgingen	-	568	568
-Investerings - opleveringen nieuwbouw	7.937	-	7.937
-Investerings - uitgaven na eerste verwerking	12.687	351	13.038
-Buitengebruikstellingen en afstotingen	-808	-1.723	-2.531
-Overboeking DAEB / Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	885	-885	-
-Aanpassing marktwaarde	-83.362	-13.598	-96.960
-Mutatie voorziening onrendabel	-9.835	-	-9.835
-Overige mutaties	-1.936	-	-1.936
Totaal mutaties	-74.432	-15.287	-89.719
Saldo 31 december			
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	623.144	155.355	778.499
-Cumulatieve herwaarderingen	895.089	150.009	1.045.099
-Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-29.815	-9.524	-39.339
Boekwaarde 31 december inclusief voorziening	1.488.419	295.840	1.784.259
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.835	-	9.835
Boekwaarde 31 december exclusief voorziening	1.498.254	295.840	1.794.094

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.187 (2022: 9.157) verhuureenheden opgenomen en de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bestaat uit 2.093 (2022: 2.024) verhuureenheden.

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

Deelportefeuilles	Waardeontwikkeling
Wonen	-4,9%
BOG	-1,0%
Parkeren	7,2%
Totaal Wooncompas standing	-4,7%

De waardeontwikkeling van de woningen sluit aan bij de landelijke trend. De veruit belangrijkste factor voor de daling is de hogere (basis)disconteringsvoet. In mindere mate dragen ook de stijging van de overdrachtsbelasting per 2023 en de hogere onderhoudskosten bij aan de waardedaling.

De waardeontwikkeling van de BOG portefeuille is 2023 redelijk stabiel: een kleine waardedaling van 1,0%. De Parkeer-portefeuille kent een waardestijging van 7,2%. Dit is met name het gevolg van de leegwaardestijging van garageboxen.

Inschakelen taxateurs

Jaarlijks wordt 1/3^e 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^e deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is.

Voor het 2/3^e deel van het bezit (exclusief BOG eenheden) dat niet getaxeerd wordt, taxeert de corporatie het bezit zelf. Voor het 2/3^e 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 2023 voor de taxaties gebruik van twee 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 2023 een gemiddelde exit yield (k.k) van 5,2 (2022: 5,0) procent. Voor de BOG-eenheden gold ultimo 2023 een gemiddelde exit yield van 8,7 (2022: 8,7) 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 waarderen 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 2023 een gemiddelde disconteringsvoet van 6,6 (2022: 6,1) procent. Voor de BOG-eenheden gold ultimo 2023 een gemiddelde disconteringsvoet van 7,2 (2022: 7,3).

Instandhoudingsonderhoud

Instandhoudingonderhoud is het onderhoud dat benodigd is om het object in dezelfde technische staat te behouden als waarin het zich op het moment van valueren 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:

- Markthuur(stijging)
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 rekeninghoudend met eengezinswoningen/meergezinswoningen en ouderdom. Wooncompas past voor alle woningen het VTW-boekje (Vastgoed Taxatiewijzer, Koëter) toe (VEX-normen), welke de instandhoudingskosten per woning verijnder 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 waarderingsystematiek 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	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	-0,60%	0,00%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	+BK stijging	+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 - Zorgeenheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatatieonderhoud per vhe - EGW	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag
Mutatatieonderhoud per vhe - MGW	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag
Mutatatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag
Mutatatieonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag
Achterstallig onderhoud per vhe - EGW	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Achterstallig onderhoud per vhe - MGW	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Achterstallig onderhoud per vhe - studenteneenheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Achterstallig onderhoud per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten EGW	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten MGW	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten studentenhuysvesting	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten Zorgeenheid (extramuraal)	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Belastingen, verzekeringen, en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Huurindexatie geregeleerde woningen voor harmonisatie (LI = loonindex, PI = prijsinflatie)	LI (t-1) + 0,00%-punt	LI (t-1) + 0,00%-punt	LI (t-1) + 0,00%-punt	PI (t-1) + 0,50%-punt	PI (t-1) + 0,50%-punt	PI (t-1) + 0,50%-punt	PI (t-1) + 0,50%-punt
Huurindexatie geliberaliseerde woningen voor harmonisatie (LI = loonindex, PI = prijsinflatie)	Minimum PI (t-1) en LI (t-1) + 1,00%-punt	Minimum PI (t-1) en LI (t-1) + 1,00%-punt	PI (t-1) + 0,00%-punt	PI (t-1) + 0,00%-punt	PI (t-1) + 0,00%-punt	PI (t-1) + 0,00%-punt	PI (t-1) + 0,00%-punt
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatieleegstand - geregeleerde 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	604	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Technische splitsingskosten per eenheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO	€ 6,88	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO	€ 8,36	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Mutatieonderhoud BOG per m2 BVO	€ 11,53	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Mutatieonderhoud MOG per m2 BVO	€ 13,97	+ 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)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters parkeergelegenheden	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 63,48	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 213,72	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 31,74	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 43,38	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 604	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Verkoopkosten per eenheid	€ 604	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 11,11	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 13,97	+ 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)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
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)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

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 waarde verhogend effect heeft. Verder betekent het scenario eeuwig durend doorexploiteren een verlaging van de disconteringsvoet en daarmee ook een verhogend effect op de 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 2023 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 2023 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.

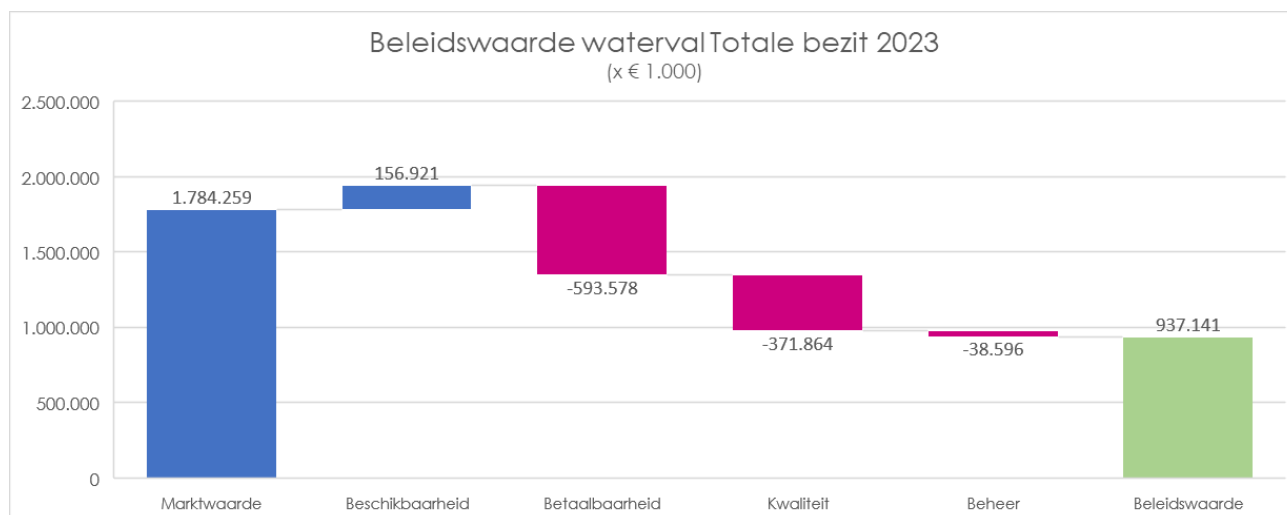
Wooncompas heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Marktwaarde	Beleidswaarde
gemiddelde disconteringsvoet	6,6%	5,8%
gemiddelde huurprijs	€ 604	€ 672
norm onderhoud	€ 1.089	€ 2.927
norm beheer	€ 503	€ 966

Beleidswaarde waterval

De marktwaarde voor het gehele bezit bedraagt 1.784 miljoen euro. De beleidswaarde bedraagt in totaal € 937 miljoen euro, ofwel 52,5% van de marktwaarde. 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.

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



In de beleidswaarde berekening van 2022 was per abuis het instandhoudingsdeel in de renovatieprojecten (65%) en het investeringsdeel (10%) in het onderhoud onjuist meegenomen in de berekening. Aangezien dit een materiele afwijking betreft is dit conform RJ 150 in retrospectief verwerkt. De aangepaste cijfers hebben tevens een effect op de betreffende kengetallen. Deze blijven echter nog steeds ruim onder de norm van de toezichthouders. In het financiële hoofdstuk van het jaarverslag pag. 68 is het effect van de aanpassing op de kengetallen Loan to Value en solvabiliteit weergegeven.

In de meerjarenbegroting 2022 – 2032 waren investeringsprojecten ingerekend. Daarvan was een deel in de aard onderhoud. Dit deel had moeten worden toegerekend aan de onderhoudsnorm in de beleidswaarde. De aangepaste cijfers zijn verwerkt in onderstaande tabel:

	2023	2022 (herrekend)	2022
Marktwaarde	1.784.259	1.873.977	1.873.977
1. Beschikbaarheid	156.921	207.419	207.419
2. Betaalbaarheid	-593.578	-505.152	-505.152
3. Kwaliteit	-371.864	-397.448	-256.557
4. Beheer	-38.596	-48.690	-48.690
Beleidswaarde	937.141	1.130.106	1.270.997

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 (exploitatie)	5,90%	0,5% hoger	€ 81 mln lager	-9,8%
Streefhuur per maand	€ 672	€ 25 hoger	€ 62 mln hoger	7,5%
Beheernorm	€ 965	€ 100 lager	€ 34 mln hoger	4,0%
Norm onderhoud	€ 2.979	€ 100 hoger	€ 34 mln lager	-4,0%

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
Saldo 1 januari	
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.501
- Cumulatieve herwaarderingsprijs	4.599
Boekwaarde 1 januari	11.100
Mutaties	
- Desinvesteringen	-491
- Herwaarderingsprijs	-789
Totaal mutaties	-1.280
Saldo 31 december	
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.010
- Cumulatieve herwaarderingsprijs	3.810
Boekwaarde 31 december	9.820

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.

Ultimo 2023 zijn er nog 40 koopgarantwoningen waarvoor een terugkoopverplichting bestaat.

	2023	2022
	Koopgarant	Koopgarant
Aantal Vov woningen per 1 januari	43	46
Verkopen boekjaar	0	0
Terugkopen boekjaar	3	1
afkoop koopgarant	0	2
Verkopen terugkoop verplichtingen boekjaar	0	0
Aantal VOV woningen per 31 december	40	43

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 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.611	942	7.553
Cumulatieve waardeverminderingen	-4.694	-942	-5.636
Boekwaarde 1 januari 2023	1.918	-	1.918
Mutaties:			
Investerings	8.475	-	8.475
Investerings ten lasten van voorziening	-2.656	-	-2.656
Desinvesteringen - in exploitatie genomen vastgoed	-7.937	-	-7.937
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-1.676	942	-734
Overige mutaties	3.349	-942	2.407
Totaal mutaties 2023	-445	-	-445
Saldo 31 december 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.499	-	10.499
Cumulatieve waardeverminderingen	-9.026	-	-9.026
Boekwaarde 31 december 2023	1.473	-	1.473

Ultimo 2023 bestaat de post activa in ontwikkeling uit de gemaakte kosten voor de projecten Sonneheerdt en Knarrenhof. In 2023 heeft oplevering plaatsgevonden van Stadhouderslaan-Blok 4 ad € 7,9 miljoen. Dit is zichtbaar op de regel desinvesteringen.

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 0,6 miljoen (2022: € 0,2 miljoen) aan bouwrente geactiveerd.

1.3 MATERIËLE VASTE ACTIVA

1.3.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2023	2022
Saldo 1 januari		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.608	7.396
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.538	-4.216
Boekwaarde 1 januari	3.070	3.180
Mutaties boekjaar		
-Investerings	221	257
-Desinvesteringen	-3	-45
-Afschrijvingen	-372	-388
-Correctie afschrijvingen i.v.m. desinvesteringen	3	41
-Terugname waardevermindering	3	25
Saldo	-148	-110
Saldo 31 december		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.826	7.608
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.904	-4.538
Boekwaarde 31 december	2.922	3.070

Op het eigendom van de activa rusten geen beperkingen.

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

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 jaar
- Vervoermiddelen	lineair	6 jaar
- Automatisering	lineair	5 jaar
- Warmtemeters	lineair	5 jaar

1.4 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

1.4.1 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen in groepsmaatschappijen

	2023	2022
Deelneming Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V.		
Saldo begin boekjaar	18	18
-Mutatie boekjaar	-1	-
Saldo einde boekjaar	17	18

In Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V. zijn in 2023 geen activiteiten uitgevoerd.

1.4.2 Latente belastingvorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
Saldo begin boekjaar	3.257	3.023
- Mutatie inzake waarderingsverschil leningen o/g	-25	-37
- Mutatie inzake waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploit.	-348	271
Saldo per einde boekjaar	2.884	3.257

De actieve en passieve latenties zijn gesaldeerd opgenomen in de jaarrekening onder de activazijde van de balans.

Het saldo per 31-12-2023 betreft de latentie op de leningen o/g (agio en disagio) ter hoogte van 0,4 miljoen euro en de latentie waarderingsverschillen vastgoedbeleggingen in exploitatie ter hoogte van 2,5 miljoen euro. Ultimo 2023 is de commerciële waardering van het vastgoed (1.774 miljoen euro) per saldo 343 miljoen euro hoger dan de fiscale waardering (1.431 miljoen euro).

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

1.4.3 Overige vorderingen

Overige vorderingen	31-12-2023	31-12-2022
Overige vorderingen	448	1.384
Afboeking	-	-418
Saldo einde boekjaar	448	966

Presentatiewijziging overige vorderingen FVA

Vorig jaar is de vordering op de Lelie Zorggroep (voorheen: Riederborgh) verantwoord onder de kortlopende vorderingen. In 2023 is een nieuwe overeenkomst gesloten met de Lelie zorggroep waarin de vordering volledig is verdisconteerd in de huurprijs. De vordering zal aflopen in 2029 en heeft daarmee een langlopend karakter. Voor de vergelijkbaarheid zijn de cijfers van boekjaar 2022 ook verantwoord onder de financiële vaste activa.

1.5 VOORRADEN

1.5.1. Vastgoed bestemd voor verkoop

	31-12-2023	31-12-2022
Voorraad VOV-woningen	198	371
Voorraad reguliere koopwoningen	-	-
Saldo einde boekjaar	198	371

Per 31-12-2023 staat 1 (2022: 2) ex-koopgarantwoning op de voorraad.

1.6 VORDERINGEN

1.6.1 Huurdebiteuren

	31-12-2023	31-12-2022
Huurdebiteuren	850	777
Voorziening dubieuze debiteuren	-212	-189
Saldo einde boekjaar	638	588

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren en vergoedingen bedraagt ultimo 2023 1,0% (ultimo 2022: 0,97%).

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

	31-12-2023	31-12-2022
Gemeenten:		
Diverse vorderingen	13	263
Voorziening dubieuze vordering	-	-
Saldo einde boekjaar	13	263

Deze vorderingen bestaan uit vorderingen op de gemeenten in het kader van huur voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen.

1.6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Belastingvorderingen	31-12-2023	31-12-2022
Vennootschapsbelasting	2.010	-
Omzetbelasting	-	-
Nog te ontvangen prorata BTW	-	-
Saldo einde boekjaar	2.010	-

Ultimo 2023 betreft de te vorderen VPB positie volledig de vordering die volgt uit de fiscale positie ultimo boekjaar 2023. Zie voor verdere details paragraaf 2.9.

1.6.4 Overige vorderingen

Overige vorderingen	31-12-2023	31-12-2022
Overige vorderingen	122	29
Afboeking	-	-
Saldo einde boekjaar	122	29

Het saldo van de overige vorderingen bestaat grotendeels uit het kortlopend deel van de overige vordering opgenomen onder de financiële vaste activa.

1.6.5 Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

Overlopende activa	31-12-2023	31-12-2022
Te ontvangen overig	-	166
Nog te factureren bedragen	205	39
Vooruitbetaalde kosten	234	1.118
Vorderingen uit crediteuren	48	25
Overige overlopende activa	123	27
Saldo einde boekjaar	610	1.375

De overlopende activa bestaat met name uit vooruitbetaalde kosten en nog te factureren bedragen. De afnamen ten opzichte van 2023 ziet toe op vooruitbetaalde rente ultimo 2022.

1.7 LIQUIDE MIDDELEN

	31-12-2023	31-12-2022
Kas	1	1
Rekening-courant banken	3.620	15.069
Spaarrekeningen (direct opeisbaar)	9.631	2.236
Totaal liquide middelen	13.252	17.306

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:

	2023	2022
Herwaarderingsreserve	1.048.907	1.151.268
Overige reserve	452.279	418.391
Resultaat boekjaar	-80.992	-68.473
Totaal Eigen Vermogen	1.420.194	1.501.186

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 2022	1.044.620	181.891	4.571	1.231.082
-Realisatie uit hoofde van verkoop	-582	-2.236	-291	-3.109
-Realisatie uit hoofde van sloop	-5.611	-	-	-5.611
-Herwaardering	-58.299	-13.601	319	-71.581
-Toename uit hoofde van nieuwbouw	487	-	-	487
Mutaties 2022	-64.005	-15.837	28	-79.814
Boekwaarde 31 december 2022	980.615	166.054	4.599	1.151.268
Saldo 1 januari 2023	980.615	166.054	4.599	1.151.268
-Herclassificatie niet-DAEB naar DAEB 2022	400	-400	-	-
Saldo 1 januari 2023	981.015	165.654	4.599	1.151.268
-Realisatie uit hoofde van verkoop	-602	-1.460	-348	-2.410
-Realisatie uit hoofde van sloop	-	-	-	-
-Realisatie uit hoofde van renovaties	-925	-	-	-925
-Herwaardering	-84.399	-14.186	-441	-99.026
-Herclassificatie niet-DAEB naar DAEB	-	-	-	-
-Toename uit hoofde van nieuwbouw	-	-	-	-
Mutaties 2023	-85.926	-15.646	-789	-102.361
Boekwaarde 31 december 2023	895.089	150.008	3.810	1.048.907

De mutatie in de herwaarderingsreserve van de activa in exploitatie en de VOV-woningen bedraagt ten opzichte van voorgaand jaar 102,3 miljoen euro.

1.8.2 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2023	2022
Saldo 1 januari	418.391	101.012
Resultaat voorgaand boekjaar	(68.473)	237.564
Realisatie uit herwaarderingsreserve	99.026	71.095
Realisatie door verkopen	2.410	3.109
Realisatie door sloop	-	5.611
Realisatie door renovaties	925	-
Boekwaarde per 31 december	452.279	418.391

De overige reserve is binnen de doelstelling van toegelaten instellingen vrij beschikbaar. Jaarlijks wordt het resultaat, na vaststelling door de Raad van Commissarissen, aan deze post toegevoegd of onttrokken.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 11 mei 2023. 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 2023 ten bedrage van € -80.992 miljoen geheel ten laste van de overige reserves te brengen.

1.9 VOORZIENINGEN

1.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2023	2022
Boekwaarde 1 januari	44.052	29.764
Dotaties	8.909	21.264
Vrijval	-457	-667
Onttrekkingen t.b.v. exploitatie	-9.835	-
Onttrekkingen t.b.v. ontwikkeling	-2.656	-6.309
Boekwaarde 31 december	40.013	44.052

Dotaties

Op de regel dotaties wordt het bedrag van nieuw gevormde en toevoegingen aan de voorzieningen verantwoord. De dotaties 2023 bestaan uit herijking van de voorziening voor de projecten:

Blaak	€ 0,6 miljoen
Dorpsdijk Rhoon	€ 1,0 miljoen
Prunuslaan Siloah	€ 0,9 miljoen
JS Bachstraat	€ 0,4 miljoen

en de vorming van de voorziening voor de projecten

Hofnar Driehoek	€ 4,2 miljoen
Knarrenhof	€ 0,3 miljoen
Lagewei	€ 1,5 miljoen

Onttrekkingen

Op de regel onttrekkingen t.b.v. de ontwikkeling worden de investeringen die aan de voorziening zijn onttrokken (- € 2,7 miljoen) opgenomen. Op de regel onttrekkingen t.b.v. de exploitatie wordt de overboeking van de voorziening ORT naar het vastgoed in exploitatie weergegeven.

Ultimo 2023 resteert er nog een voorziening op de projecten Blaak, Rembrandtweg fase 2, Dorpsdijk Rhoon, Prunuslaan Siloah, JS Bachstraat en Lagewei. Deze voorzieningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde gezien de oprenting niet materieel is.

1.9.2 Overige voorzieningen

	2023	2022
Saldo 1 januari	101	84
Dotatie	20	17
Onttrekking	-4	-
Saldo 31 december	117	101

De overige voorzieningen betreft een jubileum voorzieningen voor het personeel en een voorziening voor oninbare kosten op een VvE. De voorzieningen zijn gewaardeerd tegen contante waarde.

1.10 LANGLOPENDE SCHULDEN

1.10.1 Schulden aan banken

Het verloop van de leningen is als volgt:

	2023			2022		
	Nominaal	Agio	Totaal	Nominaal	Agio	Totaal
Saldo begin boekjaar	323.897	23.332	347.229	329.410	25.249	354.659
Reguliere aflossingen	-5.099	-	-5.099	-5.513	-	-5.513
Vervroegde aflossingen	-1.255	-	-1.255	-	-	-
Vrijval Agio	-	-1.724	-1.724	-	-1.917	-1.917
Saldo langlopende leningen	317.543	21.608	339.151	323.897	23.332	347.229
Aflossingsverplichting <1 jaar	-10.034	-	-10.034	-5.414	-	-5.414
Saldo einde boekjaar	307.509	21.608	329.117	318.483	23.332	341.815

Op 31 december 2020 heeft een activa/passiva transactie met Vestia plaatsgevonden. De aankoop van het vastgoed hebben wij 'gefinancierd' door het tegen marktwaarde overnemen van leningen van Vestia. Aan het einde van het lening contract dienen deze 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 leningenportefeuille per ultimo 2023 bedraagt circa € 317,5 miljoen euro (€ 323,9 miljoen euro per ultimo 2022). De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen o/g op 31 december 2023 bedraagt circa 2,99% (2022: 2,98%). Het merendeel van deze leningen is geborgd door het WSW (circa € 268,3 miljoen) of de gemeente (circa € 44,2 miljoen), daarnaast heeft Wooncompas een commerciële lening (€ 5,0 miljoen). De commerciële lening wordt verderop toegelicht. Het aflossingsbestanddeel van de leningen voor 2024, inclusief de contracten die geheel vervallen, bedraagt circa € 10,0 miljoen euro en is opgenomen onder de kortlopende schulden. De leningenportefeuille per ultimo 2023 met een resterende looptijd langer dan 1 jaar bedraagt circa € 307,5 miljoen. Het totale aflossingsbestanddeel voor de komende 5 jaar bedraagt circa € 51,4 miljoen. De leningenportefeuille per ultimo 2023 met een resterende looptijd langer dan 5 jaar bedraagt circa € 266,1 miljoen.

Marktwaarde leningen

De marktwaarde van de leningen geborgd door het WSW is verantwoord op basis van de WSW berekening die gebaseerd is op de €STR market rate (mid curve) en bedraagt € 272,1 miljoen op 31-12-2023. De marktwaarde van de ongeborgde leningen is verantwoord op basis van een treasury berekening gebaseerd op de Euro swaprente van Bloomberg en bedraagt € 53,6 miljoen. De totale marktwaarde van de leningenportefeuille op 31-12-2023

bedraagt € 325,7 miljoen (2022 € 320,8 miljoen). Bij de bepaling van de marktwaarden zijn geen opslagen op de rentecurve toegepast.

Commerciële lening

In 2021 is er een commerciële financiering afgesloten via de Rabobank. Dit betreft een lening waarbij geen sprake is van borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Deze lening heeft een hoofdsom van € 5 miljoen 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 € 9,9 miljoen.

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

De waardering is gedaan op basis van de netto contante waarde methode en toekomstige kastromen zijn contant gemaakt tegen de rentecurve per 31-12-2023

1.10.2 Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
Saldo 1 januari		
-Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	6.501	6.972
- Vermeerderingen/verminderingen	3.374	3.358
Boekwaarde 1 januari	9.875	10.330
Mutaties		
- Opwaarderingen	-323	234
- Afwaarderingen	-749	-689
Totaal mutaties	-1.072	-455
Saldo 31 december		
-Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	6.011	6.501
- Vermeerderingen/verminderingen	2.791	3.374
Boekwaarde 31 december	8.802	9.875

Gedurende 2023 zijn 3 woningen (2023: 3) onder een VOV-regeling teruggekocht door Wooncompas. De met deze mutaties samenhangende afwaardering van de terugkoopverplichting bedraagt 749.000 euro (2022: 690.000 euro).

Als gevolg van een gemiddelde leegwaardedaling van de onroerende zaken van 4,30 procent (2022: stijging van 2,96 procent), daalt de terugkoopverplichting in 2023 met 323 duizend euro

(2022: stijging van 234 duizend euro).

1.10.3 Overige langlopende schulden

Overige langlopende schulden	31-12-2023	31-12-2022
Waarborgsommen	152	146
Saldo einde boekjaar	152	146

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	31-12-2023	31-12-2022
Aflossingsverplichting leningen komend boekjaar	10.034	5.414
Saldo einde boekjaar	10.034	5.414

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	31-12-2023	31-12-2022
Crediteuren	2.707	3.206
Saldo einde boekjaar	2.707	3.206

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

	31-12-2023	31-12-2022
Vennootschapsbelasting	-	1.179
Loonheffing en sociale verzekeringspremie	335	287
Af te dragen omzetbelasting	733	636
Saldo einde boekjaar	1.068	2.102

Ultimo 2023 bestaat de schuld ter zake van belastingen uit de loonaangifte en af te dragen omzetbelasting over december 2023.

1.11.4 Overige schulden

Overige schulden	31-12-2023	31-12-2022
RC Riederborgh	-	24
Eerste verhuurnota's	9	10
Overige	30	47
Saldo einde boekjaar	39	81

1.11.5 Overlopende passiva

Overlopende passiva	31-12-2023	31-12-2022
Niet vervallen rente van geldleningen	4.469	4.558
Nog te betalen kosten	1.504	833
Stook-/servicekosten	-	319
Vooruitontvangen huur	929	1.147
Saldo einde boekjaar	6.902	6.857

De post "nog te betalen kosten" heeft betrekking op in 2023 verantwoorde kosten welke in 2024 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, incl. BTW)	2023	2022
Leasecontract printers (12)	94	37
Leasecontract couverteermachine (1)	9	12
Leasecontract koffieautomaten (3)	14	20
Leasecontracten auto's (6)	154	110
Totaal leaseverplichtingen	271	179

Alle verplichtingen hebben een looptijd korter dan vijf jaar. De verplichtingen voor het komende jaar bedragen 106.551 euro (2022: 95.018 euro).

OBLIGOVERPLICHTING WSW

De totale leningensom onder WSW-garantie ultimo 2023 bedraagt circa 268,3 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 2023 heeft een hoofdsom van circa 7,1 miljoen euro hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is Wooncompas jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten over het niet door WSW opgenomen bedrag. 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.

PROGNOSE OBLIGO 2024-2027

WSW verwacht de komende decennia elk jaar obligo te moeten ophalen, o.a. vanwege de genoemde uitstroom van middelen en daarnaast het naar verwachting stijgende totale schuldrestant en daarmee in lijn meestijgende minimale risicovermogen. Met dit uitgangspunt blijft het verwachte jaarlijkse obligo in de range van 0,09% tot 0,11%. De obligoheffing blijft ook onder het maximum van 0,34%, zoals opgenomen in Bijlage II bij het Reglement van Deelneming.

AANGEGANE VERPLICHTINGEN PROJECTEN

De aangegane verplichtingen met betrekking tot lopende projecten worden niet op de balans vermeld. Zij geven het volgende beeld: ultimo 2023 is voor circa 32,2 miljoen euro aan verplichtingen aangegaan voor projecten in voorbereiding en in uitvoering (2022: 21,9 miljoen euro). De looptijd van de verplichting is als volgt:

Aangegane projectverplichtingen (x € 1.000)	
binnen één jaar	8.756
tussen één en vijf jaar	23.439
meer dan vijf jaar	-
Totaal	32.195

AANGEGANE VERPLICHTINGEN ONDERHOUD

De aangegane verplichtingen met betrekking tot onderhoud zijn als volgt:

Aangegane verplichtingen (x € 1.000)	Contract onderhoud	Planmatig onderhoud	Totaal
binnen één jaar	898	304	1.202
tussen één en vijf jaar	-	-	-
meer dan vijf jaar	-	-	-
Totaal	898	304	1.202

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 2023: 131,5 procent (2022: 133,7 procent). In 2023 diende het pensioenfonds een beleidsdekkingsgraad van tenminste 126,4 procent te hebben. 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

Geen lopende rechtszaken op vastgoed en een lopende rechtszaak op personeelszaken.

VERPLICHTINGEN EN 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 2023 bedraagt het nog niet bestede budget € 271.574 (2022: € 265.152).

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.

ATAD

In boekjaar 2023 wordt Wooncompas voor 1,9 miljoen euro (bruto) beperkt in het aftrekken van de rente op basis van de fiscale EBITDA. Deze aftrekbeperking mag in de toekomst oneindig worden verrekend, mocht de mogelijkheid zich voordoen. Op basis van de MJB 2024 e.v. is de verwachting dat Wooncompas de komende jaren ook tegen de renteaftrekbeperking zal aanlopen en dat we het niet kunnen verrekenen.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

Bedragen x € 1.000

2.1 EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.1.1 Huuropbrengsten

		31-12-2023	31-12-2022
Netto huur woningen	DAEB	60.925	60.490
	niet-DAEB	11.605	11.483
Netto huur niet-woningen	DAEB	4.120	3.879
	niet-DAEB	2.740	2.651
Af: huurderiving leegstand		-1.062	-937
Af: huurderiving sloop		-293	-290
Af: dotatie voorziening dubieuze debiteuren		-119	-73
Totaal huuropbrengsten		77.916	77.203

De totale huuropbrengsten zijn ten opzichte van 2022 met 0,9% (€ 0,7 miljoen) gestegen.

Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door mutaties huurharmonisatie, de huurverhoging, nieuwe opleveringen en hogere huurderiving. Het effect van de huurverlaging bedraagt in 2023 -€ 0,7 miljoen. De huuropbrengsten zijn volledig gerealiseerd in regio Rijnmond.

2.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
Vergoedingen leveringen en diensten (stook- en servicekosten, glasverzekering)	4.669	4.382
Doorbelaste administratiekosten	110	112
Af: leeg voor verhuur	-54	-58
Af: te verrekenen (vooruitbetaalde bedragen) met huurders	67	-319
Totaal opbrengsten servicecontracten	4.792	4.117

De opbrengsten servicecontracten bestaan uit de in rekening gebrachte voorschotten minus de nog met bewoners af te rekenen kosten over 2023 en voorgaande jaren.

2.1.3 Lasten servicecontracten

	2023	2022
Lasten leveringen en diensten (service- en stookkosten, glasverzekering)	4.544	3.779
Administratiekosten	110	112
Toerekening indirecte kosten	391	243
Totaal lasten servicecontracten	5.045	4.134

De lasten servicecontracten bestaan uit de door leveranciers in rekening gebrachte kosten in het verslagjaar, administratiekosten en de toerekening van onze indirecte kosten.

2.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2023	2022
VvE bijdragen	264	187
Beheerkosten woonwagens	4	12
Toerekening indirecte kosten	5.928	5.318
Totaal lasten verhuur en beheer	6.196	5.517

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

	2023	2022
Planmatig onderhoud	7.837	6.469
Contractonderhoud	2.172	2.215
Kwaliteitsonderhoud	16	126
Zorgvriendelijk wonen	-	37
Reparatie onderhoud	5.114	4.209
Mutatieonderhoud	3.495	3.010
Onderhoud Badkamer, Keuken en Toiletten	2.128	2.221
Toerekening indirecte kosten	3.697	3.486
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	24.459	21.773

De totale lasten onderhoud zijn in 2023 € 2,6 miljoen hoger dan in 2022.

De kosten van het planmatig onderhoud zijn € 1,4 miljoen euro gestegen ten opzichte van vorig jaar dit is het gevolg van het doorschuiven van niet afgerond werk uit 2022 naar 2023. Het contractonderhoud is 43K lager, er zijn weinig aanpassingen gemaakt aan de lopende contracten. Onderhoud badkamer, Keuken en Toiletten zijn 0,4 miljoen euro gestegen door indexatie van de aannemer.

De post 'Toerekening indirecte kosten' is 0,2 miljoen euro toegenomen ten opzichte van 2021. Dit is veroorzaakt door de algehele toename van de kosten, mede door indexaties.

2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
Verhuurderheffing	-	5.241
Onroerend zaak belasting	2.509	2.267
Rioolbelastingen	1.021	910
Waterschapslasten	912	828
Overige belastingen	1	5
Verzekeringen vastgoed in exploitatie	157	206
Vaste activa ten behoeve van leveringen en diensten	126	131
Overige directe exploitatiekosten	220	53
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.946	9.641

De totale overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn € 4,6 miljoen lager dan in 2022. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de afschaffing van de verhuurderheffing in 2023. Daarentegen zijn de zakelijke- en waterschapslasten in 2023 verder toegenomen door o.a. hogere WOZ-waarden.

2.2 VERKOOP VASTGOED IN ONTWIKKELING

Zowel in 2023 als in 2022 hebben geen verkoopactiviteiten van nieuwbouwwoningen plaatsgevonden.

2.3 VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

	31-12-2023	31-12-2022
Voormalige huurwoningen		
Verkoopopbrengst huurwoningen	3.367	3.258
Af: verkoopkosten huurwoningen	-107	-108
Af: boekwaarde huurwoningen	-2.530	-2.305
Resultaat huurwoningen	730	845
VOV woningen		
Verkoopopbrengst VOV woningen	537	-
Af: verkoopkosten VOV woningen	-41	-
Af: boekwaarde VOV woningen	-371	-
Resultaat VOV woningen	125	-
Bedrijfsruimtes		
Verkoopopbrengst BOG	-	3.300
Af: verkoopkosten BOG	-	-
Af: boekwaarde BOG	-	-2.653
Resultaat bedrijfsruimtes	-	647
Af: toegerekende organisatiekosten	-62	-61
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	793	1.431

In 2023 zijn 12 voormalig huurwoningen (2022: 12 woningen) en 2 voormalig VOV-woningen (2022: 0) vanaf de voorraad verkocht.

2.4 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Overige waardeveranderingen projecten	-10.777	-21.880
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.777	-21.880

De overige waardeveranderingen projecten laten zich als volgt specificeren:

	2023	2022
Waardeverminderingen		
Aanvulling ORT Rembrandtweg fase 2	-	-4.947
Aanvulling ORT Dorpsdijk Rhoon	-1.043	-3.496
Aanvulling ORT Blaak	-628	-481
Aanvulling ORT JS Bachstraat	-379	-1.936
Aanvulling ORT Prunuslaan Siloah	-887	-4.727
Knarrenhof	-287	-
Lagewei	-1.527	-
Hofnar Driehoek	-4.158	-
Bloemenbuurt Reno	-	-5.677
<i>Tussentelling waardeverminderingen</i>	<i>-8.909</i>	<i>-21.264</i>
Terugname waardeverminderingen		
Verlaging ORT Stadhouderslaan Blok 1	-	280
Verlaging ORT Rembrandtweg fase 2	457	-
Oplevering Stadhouderslaan Blok 4	-204	667
<i>Tussentelling terugnames</i>	<i>253</i>	<i>947</i>
Afwaardering projectkosten		
- Voorbereidingskosten diverse projecten	-2.124	-1.588
Bijzondere waardeverminderingen		
- Impairment marktwaarde kantoor Koningsplein	3	26
Totaal overige waardeveranderingen projecten	-10.777	-21.880

Waardeverminderingen

In 2023 is voor de projecten Knarrenhof, Lagewei en Hofnar Driehoek een voorziening gevormd en voor de projecten Blaak, Rembrandtweg fase 2 en Dorpsdijk Rhoon, Prunuslaan Siloah en JS Bachstraat is de voorziening aangevuld.

Terugname waardeverminderingen

In 2023 is de voorziening ORT voor het project Rembrandtweg fase 2 naar beneden bijgesteld en is het project Stadhouderslaan-Blok 4 opgeleverd. De oplevering en waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, is verantwoord onder de vastgoedbeleggingen.

Afwaardering projectkosten

In 2023 is € 2,1 miljoen (2022: € 1,6 miljoen) aan kosten voor haalbaarheidsonderzoeken en voorbereidingskosten projecten direct ten laste van het resultaat gebracht.

Bijzondere waardeverminderingen

In 2023 heeft opnieuw waardering van het kantoorpand plaatsgevonden en is de impairment van € 3k (positief) verwerkt onder de overige waardeveranderingen.

2.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
DAEB-vastgoed in exploitatie		
-Toename marktwaarde	9.572	5.469
-afname marktwaarde	-92.934	-63.281
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering DAEB-vastgoed	-83.362	-57.812
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
-Toename marktwaarde	2.608	2.638
-afname marktwaarde	-16.206	-16.239
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering Niet-DAEB-vastgoed	-13.598	-13.601
Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-96.960	-71.413

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

	2023	2022
Vastgoed verkocht onder voorwaarden:		
- Toename marktwaarde	-	319
- Afname marktwaarde	-441	-
- Waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen	234	-5
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-207	314

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden zijn in 2023 beïnvloed door twee factoren. Enerzijds is het aantal eenheden dat is opgenomen onder de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden afgenomen met 3 (2022: 3). Dit resulteert in een afname van de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen (activa) van € 0,8 miljoen en in een waardevermindering op de terugkoopverplichtingen (passiva) van € 0,7 miljoen.

Anderzijds worden de vastgoedbeleggingen en de terugkoopverplichtingen jaarlijks geïndexeerd met de voorlopige inschatting van de leegwaardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie. Voor 2023 komt de geschatte leegwaardeontwikkeling uit op -4,3%. Dit resulteert in een afname van de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen (activa) van € 0,4 miljoen en een waardevermindering van de terugkoopverplichtingen (passiva) van € 0,3 miljoen.

2.5 OVERIGE ACTIVITEITEN

2.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2023	2022
Opbrengsten overige administratiekosten	-	-
Opbrengst overige verhuur	1	-
Nagekomen baten exploitaties	344	372
Totaal opbrengsten overige activiteiten	345	372

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

2.5.2 Kosten overige activiteiten

	2023	2022
Overige	-13	-
Totaal kosten overige activiteiten	-13	-

Afschrijvingen

Het totaalbedrag van de in de winst-en-verliesrekening verwerkte afschrijvingen bedraagt ultimo 2023 € 653.337 (2022: € 766.000).

Lonen en salarissen

Aangezien de functionele indeling wordt toegepast, dient 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:

	2023	2022
Lonen en salarissen	5.983	5.658
Sociale lasten	963	955
Pensioenlasten	731	712
Overige personeelskosten incl. externen	2.612	1.957
Totaal lonen en salarissen	10.289	9.282

Werknemers

In 2023 bestond het personeelsbestand van Wooncompas gemiddeld uit 99,0 fte (2022: 95,2 fte). Dit aantal is als volgt over de organisatie verdeeld:

	2023	2022
Directie en staf	5,3	5,5
Financiën en bedrijfsvoering	26,6	25,7
Wonen	52,3	52,0
Vastgoed	14,8	12,0
Totaal bezetting	99,0	95,2

Er zijn geen werknemers werkzaam buiten Nederland.

2.6 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

2.6.1 Overige organisatiekosten

	2023	2022
Heffingen	550	329
Continue verbeteren	37	33
ICT projecten	-	17
Overige organisatiekosten	977	602
Toerekening indirecte kosten	2.685	2.486
Totaal Overige organisatiekosten	4.249	3.467

Wooncompas is een organisatie die volop in ontwikkeling is, de overige organisatiekosten zijn hiervan een weerspiegeling. De totale overige organisatiekosten zijn € 0,8 miljoen hoger dan in 2022, dit is het met name het gevolg van indexatie.

Honoraria accountantsorganisatie

De kosten van de accountant worden hieronder gespecificeerd:

Accountantshonoraria 2023	Deloitte	BDO	Totaal
Controle van de jaarrekening	20	166	186
Andere controlewerkzaamheden	-0	14	14
Fiscale advisering	-	-	-
Andere niet-controle diensten	-	-	-
Accountantskosten	20	180	200

Accountantshonoraria 2022	Deloitte	BDO	Totaal
Controle van de jaarrekening	196	-	196
Andere controlewerkzaamheden	14	-	14
Fiscale advisering	-	-	-
Andere niet-controle diensten	-	-	-
Accountantskosten	210	-	210

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Wooncompas zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2023, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

2.7 LEEFBAARHEID

2.7.1 Kosten en toegerekende organisatiekosten leefbaarheid

	2023	2022
Directe kosten leefbaarheid	388	448
Toerekening indirecte kosten	876	611
Totaal kosten leefbaarheid	1.264	1.059

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.

2.8 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

	2023	2022
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	26	418
Totaal wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en effecten die tot de vlottende activa behoren	26	418
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-51	-34
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-51	-34
Rentelasten leningenportefeuille	7.836	7.904
Kosten van financiering en borgstelling	60	71
Toegerekende rente projecten	-614	-185
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.282	7.791
Saldo financiële baten en lasten	7.257	8.174

Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren

In 2023 is onder de overige vorderingen FVA als gevolg van het opstellen van de nieuwe huurovereenkomst met de Lelie Zorggroep een afboeking gedaan van € 26k.

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Dit betreft de rente op de liquide middelen.

Rentelasten leningenportefeuille

In 2023 is de leningenportefeuille per saldo afgenomen met € 6,7 miljoen euro (nominaal). Door een aantal ongunstige renteconversies is de gemiddelde rentelast gestegen en is het gemiddelde rentepercentage van de totale portefeuille ultimo jaar is 2,99% (2022: 2,99%). De vrijval van het agio op de overgenomen leningen van Vestia (in 2020) is in mindering gebracht van de rentelasten.

Kosten van financiering en borgstelling

In 2023 zijn geen nieuwe leningen afgesloten, daarom zijn er geen kosten van financiering voor 2023. De borgstellingsvergoeding is iets afgenomen voor 2023: € 60K (2022: € 70K).

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 2023, de mutaties in de latenties en de nieuwe inschatting van de acute last over boekjaar 2022.

	2023	2022
Latente belastingvorderingen en -verplichtingen		
De cumulatieve latentie vennootschapsbelasting bestaat uit:		
o Waarderingsverschil leningen o/g (agio en disagio)	369	395 looptijd 30 jr*
o Waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.515	2.863 looptijd 25 jr*
Cumulatieve latentie vennootschapsbelasting	2.884	3.257

De nominale waarde van de latentie vennootschapsbelasting bestaat uit:

o Waarderingsverschil leningen o/g (agio en disagio)	412	505
o Waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.968	3.299
Nominale waarde van de latentie	3.380	3.804

* looptijd per 31-12-2023

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 40.000 euro.

Het waarderingsverschil voor vastgoedbeleggingen in exploitatie is het op dit moment bekende verschil tussen de fiscale en commerciële waarde, namelijk het afschrijvingspotentieel (dit geldt alleen voor de eenheden waarbij de commerciële waarde lager is dan de fiscale waarde). De mutatie heeft betrekking op het bezit in exploitatie gemuteerd door ingebruikname van in 2023 opgeleverde woningen, verkopen en optimalisatie van de fiscale VHE-administratie.

De latenties zijn berekend tegen een vennootschapsbelastingtarief van 25,8 procent en een disconteringsvoet van 2,24 procent ($0,75 * \text{de gemiddelde vermogenskostenvoet van } 2,99 \text{ procent}$). De mutatie van zowel de actieve als de passieve belastinglatentie is in de winsten-verliesrekening verantwoord. De opbouw is als volgt:

	2023	2022	Referentie
Mutatie inzake waarderingsverschil leningen o/g (agio en disagio)	-25	-37	
Mutatie inzake waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploitatie	-348	271	
Mutatie in de actieve latentie vennootschapsbelasting	-373	234	1.4.2
Te betalen vennootschapsbelasting 2017 (Rijsoord en Vooruitgang)	-2	-2	
Te vorderen vennootschapsbelasting 2019 Wooncompas	-	201	
Te vorderen/betalen vennootschapsbelasting 2022 Wooncompas	-	-1.379	
Te vorderen vennootschapsbelasting 2023 Wooncompas	2.012	-	
Te vorderen/betalen vennootschapsbelasting	2.010	-1.179	1.6.3/ 1.11.3
<i>De mutaties in de vennootschapsbelasting met resultaatseffect zijn als volgt:</i>			
Verschuldigde vennootschapsbelasting op basis van fiscaal resultaat (acute last)	5.920	6.889	
Verwerkte vpb last in de winst-en-verliesrekening n.a.v. toename actieve latentie	373	-233	
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-2.802	-1.804	
Vennootschapsbelasting einde boekjaar	3.491	4.852	

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

De opstelling voor het bepalen van het fiscaal resultaat 2023 is als volgt:

	2023	2022
Commercieel resultaat voor belasting	-77.500	-63.622
Correcties i.v.m. afschrijvingen/waardeveranderingen	10.777	22.298
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	97.148	71.099
Asbest commercieel geactiveerd fiscaal onderhoudskosten	-617	-465
	107.308	92.932
Fiscale afschrijvingen:		
Afschrijving bestaand bezit	-1.781	-2.128
Afschrijving onroerend goed (eigen kantoor/magazijn)	-23	-192
	-1.804	-2.320
Fiscale af- of opwaarderingen	-	809
Correctie winst verkoop bestaand bezit	674	1.042
Afboeking HIR	-1.508	-2.534
Afschrijving (dis)agio leningen	-179	-179
Te activeren interne kosten en rente:		
Rente	-543	243
	-543	243
Bijtelling gemengde kosten	21	21
Investeringsaftrek (KIA, EIA en MIA)	-20	-6
ATAD rente	1.868	483
Onderhoudslasten uit renovatieprojecten	-5.319	-
Fiscaal resultaat	22.998	26.869
Te verrekenen verliezen	-	-
Belastbaar bedrag	22.998	26.869
Belastingbedrag 19% over € 200.000	38	
Belastingbedrag 25,8% over restantbedrag	5.882	
De verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt op basis hiervan	5.920	

Effectieve belastingdruk

	2023	2022
Acute belastinglast		
2018	-	-10
2019	-	-201
2020	-92	-1.593
2021	-2.710	-
2022	-	6.889
2023	5.920	- *
Totaal acute belastinglast	3.118	5.085
<i>Mutatie latente belastingen</i>	373	-233
Totaal belastinglast volgens V&W	3.491	4.852
Effectieve belastingdruk	-4,5%	-7,6%

* Gebaseerd op het commerciële resultaat voor belastingen gecorrigeerd met commerciële waardeveranderingen.

	2023		2022	
Commercieel resultaat voor belastingen	-77.500	25,8%	-63.622	25,8%
Waardeveranderingen commercieel	107.925	-37,1%	93.397	-38,0%
Verkoop bezit	-834	-2,2%	-1.492	0,7%
Mutatie latente belastingen	373	1,9%	-233	0,1%
Acute belasting voorgaande jaren	-2.802	14,4%	-1.804	2,9%
Afschrijvingen	-1.804	-2,4%	-2.320	0,9%
Onderhoudskosten fiscaal	-5.935	-7,4%		
ATAD rente	1.868	2,5%		
Totale belastingdruk		-4,5%		-7,6%

Het toepasselijke tarief vennootschapsbelasting voor de acute belastingplicht bedraagt over de eerste 200.000 euro 19 procent. Voor het resultaat daarboven is het tarief 25,8 procent. De effectieve belastingdruk is lager, met name als gevolg van de fiscaal niet belaste waarderingverschillen, en bedraagt -4,5 procent in 2023 (2022: -7,6 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 € 21,5 miljoen positief. Ten opzichte van vorig jaar is de totale kasstroom uit operationele activiteiten toegenomen met circa € 1,3 miljoen. De ingaande kasstroom is met circa € 0,4 miljoen toegenomen. De inkomende kasstroom neemt toe als gevolg van de huurverhoging, mutaties huurharmonisatie en het toevoegen van nieuw opgeleverde woningen aan de Stadhouderslaan. De uitgaande kasstroom is ten opzichte van vorig jaar met circa € 0,9 miljoen afgenomen. De lagere uitgaande kasstroom is met name het gevolg van hogere uitgaven aan onderhoud en vennootschapsbelasting en lagere uitgaven aan verhuurderheffing en interest.

KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGEN

De totale (des)investeringskasstroom is in 2023 circa € 17,7 miljoen hoger dan in 2022. Dit is met name het gevolg van meer uitgaven aan projecten in 2023.

KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN

De totale financieringskasstroom is in 2023 met circa € 0,8 miljoen toegenomen ten opzichte van 2022. Deze toename is met name het gevolg van hogere aflossingen van de bestaande leningenportefeuille en doordat in 2023 geen nieuwe lening is aangetrokken.

TOELICHTING OP DE DAEB EN NIET-DAEB OVERZICHTEN

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2023
- Balans niet-DAEB per 31 december 2023
- Winst- en verliesrekening DAEB over 2023
- Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2023
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2023
- Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2023

Allen met de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2022.

	31-12-2023	31-12-2022
ACTIVA		
Vaste Activa		
Immateriële vaste activa		
Overige immateriële vaste activa	401	498
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.488.419	1.562.850
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.193	3.558
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.464	1.873
Totaal vastgoed beleggingen	1.493.076	1.568.281
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.568	2.686
Totaal materiële vaste activa	2.568	2.686
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	250.471	257.022
Latente belastingvorderingen	2.361	2.671
Vorderingen op groepsmaatschappijen	59.092	62.916
Overige vorderingen FVA	448	429
Totaal financiële vaste activa	312.372	323.038
Totaal van vaste activa	1.808.417	1.894.503
Vlottende Activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	163	144
Vorderingen		
Huurdebiteuren	534	473
Overheid	11	225
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.117	-
Overige vorderingen	121	28
Overlopende activa	430	1.173
Liquide middelen	-	2.618
Totaal van vlottende activa	2.376	4.661
TOTAAL ACTIVA	1.810.793	1.899.166

	31-12-2023	31-12-2022
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	1.048.907	1.151.268
Overige reserves	452.279	418.391
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-80.992	-68.473
Totaal eigen vermogen	1.420.194	1.501.186
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	40.013	44.052
Overige voorzieningen	99	86
Totaal voorzieningen	40.112	44.138
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	324.118	336.815
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.780	3.067
Overige langlopende schulden	64	124
Totaal langlopende schulden	326.962	340.006
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	13.631	5.414
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.969	952
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.017	967
Overige schulden	31	70
Overlopende passiva	6.877	6.433
Totaal kortlopende schulden	23.525	13.836
TOTAAL PASSIVA	1.810.793	1.899.166

Balans Niet-DAEB 2023

	31-12-2023	31-12-2022
ACTIVA		
Vaste Activa		
Immateriële vaste activa		
Overige immateriële vaste activa	94	116
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	295.840	311.126
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.627	7.542
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9	45
Totaal vastgoed beleggingen	302.476	318.713
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	354	385
Totaal materiële vaste activa	354	385
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	17	18
Latente belastingvorderingen	523	586
Overige vorderingen FVA	-	536
Totaal financiële vaste activa	540	1.140
Totaal van vaste activa	303.464	320.354
Vlottende Activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	35	227
Vorderingen		
Huurdebiteuren	104	115
Overheid	2	38
Belastingen en premies sociale verzekeringen	893	-
Overige vorderingen	1	1
Overlopende activa	181	202
Liquide middelen	16.849	14.688
Totaal van vlottende activa	18.065	15.271
TOTAAL ACTIVA	321.529	335.625

	31-12-2023	31-12-2022
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	152.579	168.778
Overige reserves	105.300	95.611
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-7.408	-7.367
Totaal eigen vermogen	250.471	257.022
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
Overige voorzieningen	18	15
Totaal voorzieningen	18	15
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	5.000	5.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.022	6.808
Overige langlopende schulden	88	22
Schulden aan groepsmaatschappijen	59.092	62.916
Totaal langlopende schulden	70.202	74.746
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	-	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	738	2.254
Schulden aan groepsmaatschappijen	16	16
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	51	1.137
Overige schulden	8	11
Overlopende passiva	25	424
Totaal kortlopende schulden	838	3.842
TOTAAL PASSIVA	321.529	335.625

Winst- en verliesrekening 2023 DAEB

	Referentie	2023	2022
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	63.722	63.218
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	4.357	3.763
Lasten servicecontracten	2.1.3	-4.456	-3.633
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.1.4	-4.948	-4.227
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-21.232	-18.689
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-4.167	-8.725
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		33.276	31.707
Verkopen vastgoedportefeuille	2.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3	1.910	1.481
Toegerekende organisatiekosten verkopen vastgoedportefeuille	2.3	-129	-99
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3	-2.227	-1.075
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-446	307
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-10.777	-21.882
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	-83.362	-58.214
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	-78	19
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-94.217	-80.077
Overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	203	233
Kosten overige activiteiten	2.5.2	11	-
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		214	233
Overige organisatiekosten	2.6		
Overige organisatiekosten	2.6.1	-3.519	-2.719
Totaal overige organisatiekosten		-3.519	-2.719
Leefbaarheid	2.7		
Kosten Leefbaarheid	2.7.1	-386	-449
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	2.7.1	-876	-611
Totaal leefbaarheid		-1.262	-1.060
Financiële baten en lasten	2.8		
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren		-26	-418
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		2.477	2.624
Rentelasten en soortgelijke kosten		-7.213	-7.718
Totaal van financiële baten en lasten		-4.762	-5.512
Totaal van resultaat voor belastingen		-70.716	-57.121
Belastingen	2.9		
Belastingen		-2.867	-3.985
Resultaat uit deelnemingen		-7.409	-7.367
Totaal van resultaat na belastingen		-80.992	-68.473

Winst- en verliesrekening 2023 Niet-DAEB

	Referentie	2023	2022
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	14.194	13.985
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	435	353
Lasten servicecontracten	2.1.3	-588	-501
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.1.4	-1.248	-1.103
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-3.227	-3.084
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-779	-1.104
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		8.787	8.546
Verkopen vastgoedportefeuille	2.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3	3.269	6.310
Toegerekende organisatiekosten verkopen vastgoedportefeuille	2.3	-81	-69
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3	-1.949	-5.116
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.239	1.125
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-	3
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	-13.598	-13.199
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	-129	295
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-13.727	-12.901
Overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	140	139
Kosten overige activiteiten	2.5.2	2	-
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		142	139
Overige organisatiekosten	2.6		
Overige organisatiekosten	2.6.1	-730	-748
Totaal overige organisatiekosten		-730	-748
Leefbaarheid	2.7		
Kosten Leefbaarheid	2.7.1	-	1
Totaal leefbaarheid		-	1
Financiële baten en lasten	2.8		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		9	-7
Rentelasten en soortgelijke kosten		-2.504	-2.655
Totaal van financiële baten en lasten		-2.495	-2.662
Totaal van resultaat voor belastingen		-6.784	-6.500
Belastingen	2.9		
Belastingen		-624	-867
Totaal van resultaat na belastingen		-7.408	-7.367

Kasstroomoverzicht DAEB 2023

Bedragen x € 1.000

	2023	2022
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	63.532	63.353
Vergoedingen	3.605	3.599
Overige bedrijfsontvangsten	284	101
Ontvangen interest	2.435	2.583
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	69.855	69.636
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-6.219	-6.280
Onderhoudsuitgaven	-17.094	-14.005
Overige bedrijfsuitgaven	-14.013	-12.184
Betaalde interest	-8.685	-10.954
Verhuurderheffing	137	-4.435
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-354	-324
Vennootschapsbelasting	-5.171	-4.355
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-51.399	-52.537
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	18.456	17.099
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.155	1.445
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	314	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	1.469	1.445
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	-10.195	-6.405
Verbeteruitgaven	-11.958	-1.527
Aankoop	-1.275	-870
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-180	-156
Investerings overig	-405	-148
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-24.013	-9.106
FVA		
Ontvangsten overig	4.226	4.027
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	4.226	4.027
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-18.318	-3.634
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-6.354	-5.513
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.354	-5.513
Toename (afname) van geldmiddelen	-6.216	7.952
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.618	-5.334
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-3.597	2.618

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB 2023

Bedragen x € 1.000

	2023	2022
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	13.946	13.907
Vergoedingen	791	790
Overige bedrijfsontvangsten	63	22
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	14.800	14.719
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-1.365	-1.380
Onderhoudsuitgaven	-3.752	-3.075
Overige bedrijfsuitgaven	-3.076	-2.674
Betaalde interest	-2.435	-2.583
Verhuurderheffing	30	-973
Vennootschapsbelasting	-1.135	-956
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-11.733	-11.641
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.066	3.078
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.432	6.238
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	217	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	3.649	6.238
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	-	-
Verbeteruitgaven	-	-
Aankoop	-602	-363
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-40	-246
Investerings overig	-89	-32
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-730	-641
FVA		
Ontvangsten overig	-	301
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-	301
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	2.918	5.898
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
	-	-
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen		
Aflossing ongeborgde leningen	-3.823	-3.823
	-3.823	-3.823
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.823	-3.823
Toename (afname) van geldmiddelen	2.161	5.153
Geldmiddelen aan het begin van de periode	14.688	9.535
Geldmiddelen aan het einde van de periode	16.849	14.688

OVERIGE TOELICHTINGEN

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen specifieke gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 2023 die direct invloed hebben op de gepresenteerde cijfers in de jaarrekening 2023.

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 2023 € 209.000.

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). De bezoldigingen van de directeur-bestuurder omvat:

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

1) Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Huidige directeur-bestuurder (H. Zanting)

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 2023 een bedrag van € 194.473 ten laste van de woningcorporatie.

Gegevens 2023		
bedragen x € 1		H. Zanting
Functiegegevens		
Aanvang en einde functieinvulling in 2023		01/01- 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	172.323
Beloningen betaalbaar op termijn	€	22.150
Subtotaal	€	194.473
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	209.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		-
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 2022		
bedragen x € 1		H. Zanling
Functiegegevens		
Aanvang en einde functieinvulling in 2022		01/12- 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	14.269
Beloningen betaalbaar op termijn	€	1.657
Subtotaal	€	15.926
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	17.241

2) 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 2023 een bedrag van €108.680 (2022: € 98.886) ten laste van de woningcorporatie.

Gegevens 2023					
bedragen x € 1	R.M. de Koning	I.M.S. Frijters	C.P.M. van Oorschof RA	ir. C.J.C. van Benthum	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functieinvulling in 2023	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 25.080	€ 16.720	€ 16.720	€ 16.720	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 31.350	€ 20.900	€ 20.900	€ 20.900	
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	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.	n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Gegevens 2022					
bedragen x € 1	R.M. de Koning	I.M.S. Frijters	C.P.M. van Oorschof RA	ir. C.J.C. van Benthum	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functieinvulling in 2022	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 24.360	€ 16.240	€ 16.240	€ 16.240	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 30.450	€ 20.300	€ 20.300	€ 20.300	

Gegevens 2023					
bedragen x € 1		M. van Ditzhuyzen-Weustink		H. Karakus	
Functiegegevens		Lid		Lid	
Aanvang en einde functieinvulling in 2023		01-01 t/m 31-12		01-01 t/m 31-12	
Bezoldiging					
Bezoldiging		€	16.720	€	16.720
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€	20.900	€	20.900
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		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.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.		n.v.t.	
Gegevens 2022					
bedragen x € 1		M. van Ditzhuyzen-Weustink		H. Karakus	
Functiegegevens		Lid		Lid	
Aanvang en einde functieinvulling in 2022		01-05 t/m 31-12		01-05 t/m 31-12	
Bezoldiging					
Bezoldiging		€	10.901	€	10.901
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€	13.626	€	13.626

Geen van de hiervoor vermelde topfunctionarissen heeft in 2023 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 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

ONDERTEKENING

Na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de onafhankelijk accountant stelt de directeur bestuurder de jaarrekening van Wooncompas op

Directeur-bestuurder

H. Zanting

directeur-bestuurder

Ridderkerk, 14 mei 2024

Na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de onafhankelijk accountant ondertekent de Raad van Commissarissen de jaarrekening van Wooncompas over het boekjaar 2023 en besluit vast te stellen op 14 mei 2024

Raad van Commissarissen

De heer drs. R.M. de Koning MMO MCM

Mevrouw ir. C.J.C. van Benthum

Voorzitter Raad van Commissarissen

De heer H. Karakus
Ditzhuyzen

Mevrouw ir. M.E. Weustink- van

De heer E.A. van der Veer

OVERIGE GEGEVENS (INCL. CONTROLEVERKLARING)

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.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wooncompas

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Wooncompas te Ridderkerk gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2023; 2. de winst-en-verliesrekening over 2023; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wooncompas op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden 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 (Wta), 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.

B. 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 onderbouwing van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en

niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 31,6 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. 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 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2023.

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 € 1,5 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 75 duizend en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Wooncompas heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 9 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- ▶ Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- ▶ Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- ▶ Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 9 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk 8 van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode en de 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, 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.

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, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf “Kernpunten in onze controle”.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.
Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan

onderhouds- /projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.
Er is een risico op onrechtmatige handelingen binnen primaire systemen door gebruikers met verhoogde rechten	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Doordat binnen de financiële applicaties primaire gebruikers verhoogde rechten hebben, kan sprake zijn van misbruik van deze rechten met als doel onterecht facturen betaalbaar te stellen dan wel onterecht crediteurenstamgegevens te wijzigen.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het inkoopproces; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in de IT-systemen en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ onze geconstateerde bevindingen omtrent de tekortkomingen in de interne beheersing in dit proces schriftelijk gerapporteerd aan het bestuur; ▶ een aansluiting gemaakt tussen de betaalbaar gestelde facturen en geautoriseerde facturen; ▶ een data-analyse verricht op de factuurautorisaties; ▶ een data-analyse verricht op wijzigingen in crediteurenstamgegevens; ▶ een deelwaarneming uitgevoerd op de mutaties van crediteurenstamgegevens.

	Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.
--	--

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Wooncompas bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.
- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - ▷ transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en

regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE FULL-VERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 1.784 miljoen wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Stichting Wooncompas. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Wooncompas waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' als toegelicht op pagina 9 - 10 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde heeft Stichting Wooncompas externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2023, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Wooncompas aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output (externe taxatie) Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderings gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarden

taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties 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 taxateurs op basis van beschikbare markt informatie 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 vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.	marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Wooncompas toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs. Controle output (interne waardering) Wij hebben vastgesteld dat het intern waarderingsprotocol voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingsgecontroleerd. De intern uitgevoerde waardering (2/3 deel) is daarbij vergeleken en onderbouwd met de uitkomsten van het representatieve 1/3 gedeelte, zoals dat door externe taxateurs is gewaardeerd. Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.
BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 28 van de jaarrekening is deze beleidswaarde 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	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat:

continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. 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.	▶ De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario; ▶ Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.
--	--

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 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.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag;
- ▶ Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ 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.

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 36a¹ van de Woningwet.

D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Wooncompas vanaf de controle van het boekjaar 2023 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

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.

E. 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 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 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, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. 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 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; en
- ▶ 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. 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.

Den Haag, 14 mei 2024

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

J.H. Luijt RA

Bijlage



Bijlage 1: Categoriele winst- en verliesrekening

	2023	2022
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	77.916	77.203
Opbrengsten servicecontracten	4.792	4.117
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	855	1.492
Overige bedrijfsopbrengsten	347	372
Som der bedrijfsopbrengsten	83.910	83.184
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-653	-766
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-10.777	-21.880
Lonen en salarissen	-5.983	-5.659
Sociale lasten	-963	-955
Pensioenlasten	-731	-712
Onderhoudskosten	-20.762	-18.287
Leefbaarheid	-388	-448
Lasten servicecontracten	-4.653	-3.891
Overige bedrijfslasten	-12.075	-14.936
Som der bedrijfslasten	-56.985	-67.534
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-97.168	-71.099
BEDRIJFSRESULTAAT	-70.243	-55.449
Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-26	-418
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	51	34
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.282	-7.790
Saldo financiële baten en lasten	-7.257	-8.174
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-77.500	-63.623
Belastingen	-3.491	-4.852
Resultaat deelnemingen	-1	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-80.992	-68.475

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 2023:

• 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 2023 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 Essendaël 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" Reyerweg/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	10	11	48,0%	52,0%
VvE Gerard Doustraat 43 t/m 83	Ridderkerk	12	9	56,3%	43,7%
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	24	23	22,1%	77,9%
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 Vondelparck 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%
VvE Dillenburgerplein	Ridderkerk	9	20	40,4%	59,6%
Hof van Ridderkerk (Knarrenhof)	Ridderkerk	21	7	79,4%	20,6%

Bijlage 4: Kengetallen

	2023	2022
Verhuur van het bezit		
Nieuwe verhuringen sociaal	627	532
% toewijzen aan doelgroep (staatssteunregeling)	86%	86%
Aanbiedingscijfer	3,9	4,0
Huurachterstand % huur	0,97%	0,97%
Kwaliteit van het bezit		
Verkoop huurwoningen	14	12
Oplevering huurwoningen	29	32
Uitgaven onderhoud (bedragen x € 1.000)	24.459	21.818
Woningen met Politiekeurmerk Veilige woning	3.884	3.896
Betrokkenheid bewoners		
Sociale klachten	122	263
Ontruimingen	0	10
Waardering dienstverlening (KWH huurtabel) *)	7,8	7,8
Investerings leefbaarheid (x € 1.000)	1.264	1.066
Financiële kengetallen		
Financiering totaal leningportefeuille (x € 1.000)**	317.543	323.940
Financiering per woning (totaal leningportefeuille/aantal woningen)	32.465	28.759
Marktwaarde in verhuurde staat (x € 1.000)	1.784.258	1.873.977
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	78,1%	78,4%
Loan-to-value (o.b.v. marktwaarde)	17,8%	17,3%
Rentedekkingsratio (ICR)	3,55	2,8
Dekkingsratio (marktwaarde leningen/marktwaarde bezit)	18,3%	17,1%
Beleidswaarde (x € 1.000)	937.141	1.130.106 ***
Maatschappelijke bestemming	847.117	743.871 ***
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	59,0%	64,7% ***
Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde)	33,9%	28,7% ***
De organisatie		
Fte's	99,0	95,2
Stageplaatsen	1	1
Ziekteverzuim	4,7%	4,3%

* Excl. verkoop voormalig VoV woningen

** Excl. agio

*** Herzien

Bijlage 5: overzicht stakeholders

Gemeente

Gemeente Ridderkerk
Gemeente Albrandswaard
Gemeente Barendrecht
Gemeente Rotterdam

Belangenorganisaties

Bewonersraad Progressie
VAC (Voorlichtings- en
Adviescommissie wonen) Ridderkerk
ACOR (Adviescommissie ouderenbeleid
Ridderkerk)
Winkeliersvereniging Vlietplein
Winkeliersvereniging Dillenburgerplein

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
Vluchtelingenwerk
Ontmoeting
Schuldhulpmaatje Ridderkerk

Regionaal/provinciaal

Maaskoepel
Samenwerkingsverband gemeenten
regio Rotterdam-Rijnmond
Politie Rotterdam-Rijnmond
Provincie Zuid-Holland

Wonen

Patrimonium Barendrecht
Woningbouwvereniging Poortugaal
Havensteder
Hef Wonen
Rhiant
Woningbouwvereniging Bolnes
Woningbouwvereniging Samenwerking
Slikkerveer
Woonzorg Nederland
Laurens

Onderwijs

Maxima College

Landelijk

Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Autoriteit woningcorporaties
Aedes

Bijlage 6: afkortingen- en begrippenlijst

<i>begrip, afkorting</i>	<i>omschrijving</i>
A-corporatie benchmark	Corporatie in de hoogste scoregroep van de Aedes
Aedes	Koepelorganisatie voor woningcorporaties
Aedes benchmark	Vergelijkend onderzoek op verschillende prestatievelden 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 Arbeidsovereenkomst
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
Dekkingsratio	Een financiële ratio die in geval van discontinuïteit beoordeelt of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.
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 Woningcorporaties	De Governancecode woningcorporaties weerspiegelt hoe woningcorporaties denken over goed bestuur en toezicht.
HBO	Hoger Beroeps Onderwijs
Herhuisvesters	Huishoudens in sloop- en hoog niveau renovatieprojecten 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
Hoog niveau renovatie	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.
NBA	Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants
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
Solvabiliteit	Een financiële ratio die inzicht geeft in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
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

WSW

ZAV

de gemeente opnieuw wordt vastgesteld. Aan de hand van de WOZ-waarde wordt het eigenwoningforfait en de onroerendzaakbelasting berekend.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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 15.00 uur)

Volg ons op Social Media!



@wooncompas



@wooncompas



@wooncompas

WOONCOMPAS