



WOONCOMPAS



EEN BIJZONDER JAAR

2020

Jaarverslag

WOONCOMPAS

INHOUD

Jaarverslag	3
Basisgegevens.....	3
2020 in vogelvlucht.....	4
Voorwoord bestuurder.....	6
hoofdstuk 1 een bijzonder jaar	6
Volkshuisvestingsverslag	10
hoofdstuk 2 we bieden een thuis	10
hoofdstuk 3 met ruimte om te leven	13
hoofdstuk 4 een huis als een warme jas	16
hoofdstuk 5 in een woonomgeving waar je samen jezelf kunt zijn	19
hoofdstuk 6 omdat we dat beetje extra ervaren en doen	24
Bestuursverslag.....	31
hoofdstuk 7 hoofdlijnen governancestructuur	31
hoofdstuk 8 verslag van de raad van commissarissen	34
hoofdstuk 9 financiële continuïteit / goed rentmeesterschap	42
 Jaarrekening	 53
 Vaststelling jaarverslag door RvC	 124
Overige gegevens	125
Controleverklaring	126
 Bijlagen.....	 135
Bijlage 1: overzicht verbindingen	135
Bijlage 2: overzicht VvE's	137
Bijlage 3: kengetallen.....	138
Bijlage 4: overzicht stakeholders.....	139
Bijlage 5: afkortingen- en begrippenlijst	140

JAARVERSLAG

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:

1.0

26 april 2021

26 april 2021

2020 IN VOGELVLUCHT

Ons bezit

8.606	sociale zelfstandige en onzelfstandige huurwoningen
1.207	niet-DAEB huurwoningen
761	overige verhuureenheden
621	eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed
102	nieuwe woningen opgeleverd
21	woningen verkocht

Verhuren

519	huishoudens aan een sociale huurwoning geholpen
317	reacties gemiddeld op een woningadvertentie
79	procent toewijzing sociale huurwoningen aan mensen binnen primaire doelgroep
74,8	procent van de maximale huurprijs in rekening gebracht sociale woningen
85,7	procent van de maximale huurprijs in rekening gebracht vrijesectorwoningen
592	euro netto huurprijs van onze sociale huurwoningen
896	euro netto huurprijs van onze geliberaliseerde woningen
2,46	procent is de gemiddelde huurverhoging van onze sociale huurwoningen
0,98	procent is de gemiddelde huurverhoging van onze vrijesectorwoningen
1,12	procent huurachterstand in gehele bezit
10	vonnissen van de kantonrechter wegens huurachterstand
2	huisuitzettingen op basis van huurachterstand

Kwaliteit woning

896	bestaande woningen voorzien van zonnepanelen
77	procent 'groene' energielabels (A++, A+, A, B, C)
6,08	miljoen euro geïnvesteerd in planmatig onderhoud
26,1	miljoen euro geïnvesteerd in nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden
11,9	miljoen geïnvesteerd in woningverbetering

Kwaliteit dienstverlening

7,5	gemiddeld rapportcijfer voor onze dienstverlening volgens KWH
-----	---

Prettige buurten

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

Participatie

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

Organisatie

89,8	fte
100	medewerkers
3	stagiaires

Financiële continuïteit

1.856.000	euro WOZ-waarde van ons hele bezit (x 1.000)
166.000	euro WOZ-waarde per eenheid
1.684.363	euro marktwaarde in verhuurde staat van ons hele bezit (x 1.000)
150.000	euro marktwaarde in verhuurde staat per eenheid
20,2	procent loan-to-value op basis van marktwaarde
32,7	procent loan-to-value op basis van beleidswaarde
2,5	rentedekkingsgraad

Benieuwd hoe Wooncompas 2020 heeft
ervaren? We maakten een korte impressie
op film. Scan hiervoor deze QR-code:



VOORWOORD BESTUURDER

HOOFDSTUK 1 EEN BIJZONDER JAAR

Waarschijnlijk begint elk verslag over 2020 met de constatering dat het een bijzonder jaar was. Dat geldt ook voor Wooncompas, maar gelukkig niet alleen vanuit een somber perspectief. We startten begin van het jaar voortvarend aan ons nieuwe ondernemingsplan. Ik kijk nu nog met plezier terug op onze eerste bijeenkomst begin maart met Jan Latten. Hij gaf ons, op zijn bekende ietwat uitdagende wijze, zicht op de impact van demografische ontwikkelingen. Natuurlijk herkenden wij de effecten van een groeiende maatschappij die uitmondt in de huidige wooncrisis. Maar ook voelden we de versnellende effecten van vereenzaming en verarming met name bij groepen die al in de verdrukking zitten. Onbedoeld was het een kleine vingeroefening met het woord dat we verderop in het jaar in het kader van Covid-19 nog vaak hoorden: exponentiële versnelling. Met de inspiratie van Jan Latten zijn we grotendeels digitaal met elkaar, Progressie en onze gemeenten in gesprek gegaan over wat Wooncompas kan ondernemen om die zorgelijke beelden vanuit het woonperspectief te veranderen. Ik ben er trots op dat we ons ondernemingsplan zelf hebben gemaakt. Zo goed als alle medewerkers hebben er hun steentje aan bijgedragen. We verkenden de wereld en bouwden, met onze stakeholders, aan onze ambitie. Een ambitie die door diezelfde stakeholders is getypeerd als ambitieus en leest als een spannend jongensboek. We stelden eind van het jaar ons nieuwe ondernemingsplan *Go the extra (s)mile* vast en hebben scherp waar ons volkshuisvestelijk hart de komende jaren voor klopt.

Terugkijkend op 2020 laat ons jaarverslag zien dat we, ondanks de coronacrisis, veel hebben bereikt. Onze nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten gaan stevig door. Begin 2021 leveren we weer twee nieuwbouwprojecten op. We zijn meer dan normaal betrokken in de wijken en ook het versterken van onze eigen organisatie is doorgegaan.

Covid-19

Medio maart raakte de coronacrisis Nederland, onze huurders en daarmee ook ons werk. We schakelden in eerste instantie over naar een crisisfase. Per direct veranderden we van een grotendeels 'op kantoor en in de wijk-organisatie' naar een thuiswerkorganisatie met geminimaliseerde inzet op kantoor en in de wijk. Onze IT-tooling was er klaar voor, de implementatie van het nieuwe Windows365 verliep vlot en we gingen over naar de crisisstand. In die periode was er veel onzekerheid over wat kon en niet kon bij onszelf, huurders en onze partners. Vanaf het begin hebben we ervoor gekozen om onze dienstverlening aan onze huurders zoveel als mogelijk, dus binnen rijksregels, door te laten gaan. We bleven onze huizen verhuren en onze service verlenen. Eigenlijk alleen bij het dagelijks onderhoud is in de eerste periode de uitvoering deels gestagneerd. Het kostte onze uitvoerende partners enige tijd het werk in te regelen en ook huurders waren logischerwijs zeer terughoudend. Bij de realisatie van onze nieuwbouw- en renovatieprojecten zijn we, mede in belang van de economie, met sectorale protocollen doorgegaan.

In de eerste periode zagen we, met name in onze complexen waar veel senioren wonen, veel eenzaamheid en bezorgdheid. Onze collega's in de wijk hebben zich met zoveel als mogelijk energie ingezet om de leefbaarheid op sommige plekken letterlijk in leven te houden. We initieerden of ondersteunden verschillende acties zoals onze belactie naar oudere huurders, de kaartjesactie 'wij denken aan u', de muziektrein, met de gemeente de groene hartjes onder de riem en samen-buiten of de balkonbingo op initiatief van huurders. Het is mooi dat op al die initiatieven zoveel positieve reacties zijn gekomen. Ze vormen bij wijze van spreken een voorloper op ons thema uit het ondernemingsplan 'we bieden een thuis'. We kleurden de stap van huis naar thuis met deze vele mooie initiatieven al in en daar gaan we mee door.

Gaandeweg het jaar hebben we onze crisisstand afgeschaald naar duurzame waakzaamheid en voelt de huidige situatie deels als opmaat naar een nieuwe organisatiefase waar thuis, op kantoor en in de wijk steeds flexibeler worden.

In de regio

2020 is het eerste echte jaar van 'het nieuwe' Wooncompas. We vormen sinds 2019 een corporatie van binnen en buiten de stad. We combineren onze sterke positie in de gemeenten in de zuidrand onder Rotterdam met onze inzet voor bijzondere doelgroepen en opgaven in de stad. We zijn daarmee een gezonde, ambitieuze corporatie waarbij we vanuit twee perspectieven ondernemen met hetzelfde volkshuisvestelijke doel.

We werken in de Rijnmondse regio; een regio waarin we zien dat de gemeenten beter tot gemeenschappelijke afspraken weten te komen. Ook de corporaties werken regionaal samen binnen het Maaskoepelverband. Tussen de gemeenten en corporaties is een goede verbinding. Dat is goed voor onze huurders, die wonen over het algemeen graag in hun gemeente maar willen, wanneer dat nodig is, ook een stapje over de grens heen kunnen zetten. De regionale woonruimtebemiddeling en ook de nieuwbouwambities in het regioakkoord zijn een goede zaak.

Om de globale ambities van de fusie verder vorm te geven, actualiseerden we ons strategisch portefeuillebeleid. Er ligt een stevige volkshuisvestelijke doelstelling op tafel. Op basis van het regioakkoord zien we in het grootste gedeelte van de zuidrand een opgave voor de gemeenten om de sociale voorraad middels nieuwbouw uit te breiden. Samen met Patrimonium en Havensteder zetten we onze handtekening onder de intentieovereenkomst met de gemeente Barendrecht om een stevige bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van Stationstuinen. Daarnaast gaan we verder met de eerder overeengekomen nieuwbouwtrajecten in Barendrecht. Vorig jaar uitte ik in dit bestuurlijk verslag reeds mijn zorgen over het gebrek aan daadkracht van de gemeente Albrandswaard om haar bijdrage te leveren aan de benodigde nieuwbouw van sociale woningen volgens het regioakkoord. In 2020 kwam de provincie Zuid-Holland in actie middels een proactieve aanwijzing voor locatie De Omloop. Dit lijkt een goede steen in de vijver te zijn geweest en hopelijk leidt de provinciale interventie tot een omvangrijker en socialer nieuwbouwprogramma in Albrandswaard. In de prestatieafspraken heeft Wooncompas specifiek hierover een kanttekening laten plaatsen. Met de gemeente Ridderkerk zijn we in gesprek over extra nieuwe bouwlocaties om zo de herstructurering en verduurzaming te kunnen versnellen. De herhuisvestingsketen vormt, wanneer we geen nieuwe locaties kunnen toevoegen, een steeds grotere belemmering bij de realisatie van deze doelen.

In Rotterdam zijn we ons opnieuw aan het positioneren onder de noemer 'we are back'. Eind 2020 tekenden we voor onze prestatieafspraken met de gemeente. Voormalig WoonCompas was door haar financiële situatie al langer niet in staat om te investeren. We kijken, na de fusie, hoe we als kleine speler in Rotterdam van bijzondere waarde voor de stad kunnen zijn. Ons eerste succesvolle bijdrage was de overname van 97 woningen in Terbregge van Rondon Wonen. Een kleine, bijzondere wijk waar we de komende decennia verantwoording voor nemen. Daarnaast kijken we waar en hoe we nieuwe initiatieven zoals woonvormen voor senioren, flexwonen en huisvesting van bijzondere doelgroepen aan de stad kunnen toevoegen. Wooncompas nieuwe stijl voelt zich thuis in de stad. Van initiatief naar bouwen is een langdurig en geen eenvoudig proces, het is echt nog even wachten op ons eerste bouwboard in Rotterdam.

We namen ook afscheid. Al jarenlang leverden we aan de Rotterdamse huurders van Habion naar alle tevredenheid onze verhuurdersservice. Omdat Onze Woning eind 2020 fuseerde met Habion was het logisch dat wij onze dienstverlening beëindigden en de gefuseerde organisatie dat zelf gaat doen. We nemen met enige weemoed afscheid van wat toch als onze huurders voelden en wensen Habion in Rotterdam het beste.

Volkshuisvestelijk reddingswerk

Samen met onze lokale collega-corporaties namen we in 2020 de woningen van Vestia in Barendrecht over. Daarmee ronden we een langjarig proces succesvol af. De problematiek van Vestia is helder en gezamenlijk voelden we ons verantwoordelijk voor de Vestia-huurders in Barendrecht. De intentie en ambitie uitspreken is in al zijn eenvoud mooi, de uitvoering bleek een moeilijke en vooraf onvoorstelbaar hobbelige weg. Er was een stevig bestuurlijk commitment van de gemeente, de provincie en het ministerie. Dat was maar goed ook, want het bleek een traject waar iedereen vanuit zijn of haar eigen deelbelang een zegje over wilde doen. In deze dynamiek werden soms mogelijke dingen onmogelijk gemaakt en andersom. Maar uiteindelijk haalden we met elkaar de eindstreep en zetten we een deel van onze investeringscapaciteit in voor die huurders van Vestia.

Dat is een stevige bijdrage aan de steun voor Vestia die gelukkig in het verenigingsbesluit binnen Aedes begin 2021 een plek heeft gekregen.

Betrokken huurders

We proberen onze huurders op verschillende manieren te betrekken bij hun wijk en ons werk. Onze huurdersraad Progressie is daarbij een belangrijke schakel. Progressie is een actieve bewonersorganisatie die kritisch en opbouwend bijdraagt aan onze activiteiten. De coronacrisis belemmerde onze manier van overleggen, maar met de nodige creativiteit lukte het om toch een stevige agenda te behandelen. We spraken in 2020 met elkaar over het nieuwe portefeuillebeleid, betaalbaarheid en de uitwerking van het huurbeleid en vierden ook het succes van de seniorenconsulent. Progressie is als derde partij een belangrijke gesprekspartner in de driehoek met de gemeenten.

Omdat we de komende jaren steeds meer verduurzamingsprojecten in bewoonde staat realiseren, groeide bij Progressie de behoefte om ook voor dit soort ingrepen een basis sociaal plan te maken. Het succes van een door Progressie gedragen basis sociaal plan bij herstructurering zorgt in de meeste projecten voor een goed fundament. We zijn ons bewust dat we bij een project direct ingrijpen in het wonen van huurders, dat is vaak een emotionele fase. Een goed startdocument helpt om tot goede gesprekken te komen.

De ontwikkeling in onze buurten en wijken is en blijft belangrijk in ons gesprek. De diversiteit neemt toe. Praktisch gezegd, de manier van wonen van onze huurders verschilt steeds meer van elkaar. Ook groeit de groep huurders die steeds meer moeite ondervinden zichzelf te redden in de maatschappij. Dat is voelbaar. In 2020 zijn we verdergegaan met de uitrol van ons vernieuwde wijk- en woonbeheer. Ook onze partners in de wijk zoals Facet, de gemeente en politie verbinden we middels een samenwerkingsovereenkomst. Progressie kijkt kritisch mee, zo spraken we in 2020 over het beleid rondom tuin en tuinonderhoud, woonruimtebemiddeling en ons wijkbeheer.

Door de coronacrisis kwamen sommige andere initiatieven zoals de klantpanels tijdelijk op een lager vuurtje te staan.

@Work

Na de fusie stond het jaarplan 2020 in het teken van verdere versterking van de organisatie. In ons plan hadden we bewust ruimte gebouwd om alle nieuwe werkmethoden en -systemen te laten landen en borgen. Ik ben er trots op dat dit zelfs in coronatijd is gelukt. Ons proceshuis staat en de cirkel van de PDCA-cyclus is rond. Ondersteunende systemen werken en de professionalisering van de organisatie gaat door. Ook onze accountant constateerde deze resultaten in de managementletter. Dat voelt goed en is een waardering voor alle collega's. Het is ook het resultaat van een bewuste organisatiestructuur en -cultuur die we hebben gekozen. Een compacte managementstructuur combineren we met een grotere eigen verantwoordelijkheid en professionele ruimte van onze medewerkers. In ons nieuwe ondernemingsplan trekken we die lijn verder door.

Helaas konden we maar weinig genieten van ons mooie kantoor. Gedwongen implementeerden we versneld het flex- en thuiswerken waarbij medewerkers alle relevante gegevens via hun mobiele device beschikbaar hebben. Onze productie is goed op orde gebleven maar we hadden ook onze problemen, zo heeft de telefonische bereikbaarheid soms onder druk gestaan. Twee keer onderzochten we het energieniveau binnen de organisatie. De resultaten waren goed, want terwijl we elkaar minder zagen is het teamgevoel en de samenwerking sterker geworden.

Een bijzondere dank

Er is veel gelukt in 2020. We sluiten de periode van ons ondernemingsplan *Wonen anno Nu* met een goed gevoel af en stappen over naar *Go the extra (s)mile*. 2021 wordt opnieuw een bijzonder jaar. We weten waar we heen willen, maar het is onzeker hoeveel snelheid we kunnen maken. Covid-19 waart begin 2021 nog stevig rond en de maatschappij snakt naar ruimte en even lucht voor zichzelf. Die behoefte proef ik ook binnen bij onszelf.

Wooncompas kiest bewust niet voor de gemakkelijke weg. We zien in de urgentie van de wooncrisis een uitdaging om onszelf uit te strekken. We werken tegelijk aan meer volkshuisvestelijk resultaat, hogere klantwaarde en modern werkgeverschap. In de periode van het afgelopen ondernemingsplan hebben we al veel gerealiseerd. In het visitatierapport van eind 2019 vinden we daar de waardering van onze stakeholders voor terug. We stappen met ons nieuwe

ondernemingsplan naar het volgende level. Weer ambitieus gaan we bouwen, zoeken naar nieuwe verbindingen met onze huurders en het versterken van onze bedrijfsvoering. Dat is mooi werk.

Zoals in het begin geschreven, 2020 was een bijzonder jaar. Een jaar dat van iedereen veel energie, flexibiliteit en doorzettingskracht heeft gevraagd. Ik wil iedereen die in 2020 dat extra steentje heeft bijgedragen aan Wooncompas bijzonder bedanken. Natuurlijk onze vertegenwoordigers van huurders in Bewonersraad Progressie, alle vrijwilligers, de huurders in de klankbordgroepen, onze medewerkers, de gemeenten en organisaties waar we mee samenwerken en mijn eigen RvC. Lang niet alles kon zoals we het bedacht hadden, veel ging zoals we het ter plekke konden bedenken. Altijd was er de bereidheid om mee te werken, ook als de energie een beetje op was. Als bestuurder kijk ik daarom met een positief gevoel terug op 2020.

In het bestuursverslag verantwoorden we ons over de geleverde prestaties. We laten zien dat we in 2020 op veel fronten met volle energie hebben gewerkt aan waar het om gaat: een thuis met ruimte om te leven, waar iedereen samen zichzelf kan zijn.

Ik verklaar dat al onze middelen in 2020 volledig zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Veel leesplezier toegewenst.

Alfred van den Bosch,
directeur-bestuurder

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

HOOFDSTUK 2 WE BIEDEN EEN THUIS

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

Regels voor het huisvesten van onze doelgroep

Om de betaalbare woningen beter bij de lage inkomens terecht te laten komen, gelden regels rond passend toewijzen en de 80-10-10-regel die voortkomt uit de staatssteunregelgeving. In 2020 verhuurden wij in totaal 634 (vrijkomende en nieuwe) woningen. Op de verhuur van ruim 90% daarvan waren beide regelingen van toepassing.

Woningzoekenden, hun kansen en het verhuurproces

Onze vrijkomende woningen boden we ook in 2020 aan via het woonruimtebemiddelingssysteem Woonnet Rijnmond. Daaraan doen alle corporaties in de regio Rotterdam mee. Een woningzoekende kan in dit systeem op elk moment van de dag het totale aanbod aan woningen bekijken en erop reageren.

We maakten in 2020 gebruik van verschillende bemiddelingsmodellen, met een zwaartepunt bij het inschrijfduurmodel. Ruim 90% van de woningen boden we aan in het inschrijfduurmodel. De woningzoekende met de langste inschrijfduur kreeg in principe de woning aangeboden. Daarnaast werd 7% van de woningen verhuurd op basis van wie het eerst komt wie het eerst maalt (direct kans) en op basis van loting. In Rotterdam konden de woningzoekenden ook reageren via het bemiddelingsmodel wens-en-wacht (2% van het totaal). Deze woningzoekenden hadden een heel specifieke woonwens en waren bereid lang te wachten om die te vervullen.

We kregen gemiddeld ruim 300 reacties binnen op een woningadvertentie, opnieuw veel meer dan het jaar ervoor, en voor het eerst op het regionale gemiddelde. Vooral op woningen met een sociale huur werd veel gereageerd. De eengezinswoning bleef, ondanks de vergrijzing, met afstand het populairste woningtype.

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

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

In de onderlinge verdeling van slaagkans en gemiddelde inschrijfduur veranderde weinig. Woningzoekenden uit de primaire doelgroep, senioren en lokale woningzoekenden hadden opnieuw meer kans een woning te vinden dan de andere groepen.

De coronacrisis had ook gevolgen op het gebied van de woonruimtebemiddeling: er zat een duidelijke golfbeweging in de verhuiscijfer van de woningzoekenden. Daarnaast moesten we natuurlijk de werkwijze voor bijvoorbeeld het bezichtigen van een woning en het uitreiken van sleutels aanpassen. Tijdens de strenge lockdown aan het eind van het jaar hielden we een korte verhuurstop.

Regioakkoord

In het regioakkoord, gesloten in 2019, maakten de gemeenten en corporaties van de regio Rotterdam-Rijnmond afspraken over onder andere de omvang van de sociale woningvoorraad, nieuwbouw en betaalbaarheid. Voor de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep geldt per gemeente de eis dat minimaal 75% van de vrijkomende woningen met een sociale huur toegewezen wordt aan de primaire doelgroep. Voor al onze verhuringen in 2020 lag dat percentage op 79%. In Ridderkerk werd 80% van de sociale woningen verhuurd aan de primaire doelgroep en in Rotterdam 76%. In Albrandswaard (72%) en Barendrecht (68%) bleven we als corporaties achter op de doelstelling, onder andere door de verhuring van nieuwbouwwoningen aan de bovenkant van het sociale segment.

Passend toewijzen

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

De 5% ruimte die er is om kandidaten met een laag inkomen een woning met hogere huurprijs aan te bieden, of voor foutieve inkomensberekeningen, is in 2020 twee keer gebruikt. Dit betekent dat ruim 99% van de woningen in 2020 passend is toegewezen. Wij voeren maandelijks achteraf een controle uit op toewijzingen die zijn gebaseerd op Inkomensverklaring van de Belastingdienst en bijhorende contractgegevens. Een aanbieding op basis van berekening van het actueel inkomen wordt vooraf gecontroleerd volgens het vierogenprincipe. Dit jaar is ook het berekeningsformulier tegen het licht gehouden. Dit betreft een Excel-sjabloon. In samenwerking met de business controller is er besloten om in 2021 over te gaan op een gedigitaliseerd inkomensregistratieformulier. Dit om niet alleen de digitaliseringsslag te slaan op dit onderwerp, maar ook om de kans op fouten nog verder te minimaliseren.

Gebruik maken van de ruimte

Dit jaar verhuurden we 97% van de woningen met een sociale huurprijs aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055. We voldoen hierdoor aan de minimaal voorgeschreven 80%.

De 80-10-10 regeling houdt in dat er 10% van de woningen toegewezen mag worden aan huurders met een inkomen tussen € 39.056 tot € 43.574 (middeninkomens). Wij maakten dit jaar een enkele keer gebruik van deze ruimte. We verhuurden zeven woningen aan huurders die eigenlijk geen recht hadden op een sociale huurwoning. Wij boden zo senioren en herhuisvesters (bewoners die moeten vertrekken uit een sloopgebied) alsnog betaalbare woningen.

De laatste 10% van de woningen mag, binnen de kaders van de huisvestingsverordening, vrij toegewezen worden. Er zijn zes toewijzingen gedaan aan huurders met een middeninkomen hoger dan € 43.575.

Urgent woningzoekenden

Soms komen mensen in een persoonlijke noodsituatie waarbij snel een (andere) woning nodig is. In dat geval kan een urgentieverklaring worden aangevraagd. Een urgentieverklaring geeft voorrang bij het krijgen van een andere woning maar kent strikte regels voor het verkrijgen hiervan. Intakegesprekken en toekenning worden in de BAR-gemeenten door gemeentelijke instanties verzorgd. Men vraagt een verklaring vaak aan om medische redenen maar bijvoorbeeld ook vanwege te hoge woonlasten. Ook zien we dat de trend van een stijging als gevolg van doorstroom uit opvanginstellingen zich doorzet. In het kader van herontwikkeling worden woningen soms gesloopt. Ook hierdoor ontstaat een belangrijke urgentiegrond. Dit jaar zijn opnieuw woningzoekenden met een herhuisvestingsvergunning in Ridderkerk en Albrandswaard begeleid naar een andere woning. In totaal ging ruim 25% van de verhuringen naar een urgent woningzoekende, 5% meer dan in 2019.

Bijzondere doelgroepen

Soms heeft iemand extra ondersteuning nodig om deel te nemen aan onze samenleving. Die ondersteuning kan ook nodig zijn bij het wonen. Onze samenwerking met Pameijer en Stichting IJsselmonde-Oost is gericht op ondersteuning in de huisvesting van hun cliënten.

Stichting IJsselmonde-Oost staat in 2021 de meeste van de door hen gehuurde woningen af vanwege overstap naar het nieuwbouwproject Rembrandtweg. Hier bouwt Wooncompas een woonzorggebouw met 30 appartementen en dagbesteding. Dit jaar heeft met name in het teken gestaan van de voorbereiding hierop.

We zijn trots op de samenwerking daarin én op de snelle oplossing die we (via directe bemiddeling van een woning aan de Heijermansstraat in Ridderkerk) konden bieden in de coronacrisis. Een aantal cliënten kreeg door verhuizing hiernaartoe uit een woongroep waar het coronavirus geconstateerd was ineens weer bewegingsvrijheid.

Aan Pameijer verhuurden we dit jaar één woning aan de Hortensiastraat (Ridderkerk).

Taakstelling vergunninghouders

Vluchtelingen die naar Nederland komen en een verblijfsvergunning krijgen worden gekoppeld aan een gemeente. Elke gemeente draagt zo op een gelijke manier een steentje bij aan het vinden van woningen voor deze groep.

Ridderkerk

Ondanks alle bijzondere omstandigheden is het ons gelukt om dit jaar (zelfs met een lichte voorsprong) te voldoen aan de taakstelling. Het heeft nogal wat aanpassingen in werkafspraken gevraagd en deze gezamenlijke inspanning met partners, is iets waarop wij trots zijn. We hebben 32 personen in 14 woningen een thuis kunnen geven. Het afgelopen jaar zijn daarbij ook nog eens veel gezinnen met elkaar herenigd en in het kader van gezinshereniging in een woning getrokken.

Albrandswaard

In Albrandswaard hebben we 5 personen in 2 woningen geplaatst. Op een taakstelling van 18 vergunninghouders is dit bijna een derde. We hebben hiermee een mooie bijdrage kunnen leveren, ondanks de dringende vraag naar vrijkomende woningen vanuit ons eigen renovatie- en herontwikkelingsproject in de Vogelbuurt.

Rotterdam

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

HOOFDSTUK 3 MET RUIMTE OM TE LEVEN

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

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van wonen bleef ook in 2020 een belangrijk uitgangspunt in ons huurbeleid, de portefeuillesamenstelling en duurzaamheidsinvesteringen. We meten de betaalbaarheid van onze woningen deels af aan de passendheid van woningtoewijzingen. We hanteren daarvoor de eigen norm Nibud-oranje: een huurprijs past bij het inkomen en de situatie van een huishouden als dat huishouden net voldoende budgetruimte overhoudt om andere essentiële uitgaven te doen (zoals voeding, onderwijs, kleding en maatschappelijke deelname). Bij Nibud-groen blijft er na alle normale uitgaven geld over en zou er dus ruimte zijn voor een hogere huur. Bij Nibud-rood heeft een huishouden geld tekort en is de huur dus niet passend. In 2020 verhuurden we 80% van onze woningen Nibud-oranje of Nibud-groen.

Jaarlijkse huuraanpassing

We trots op ons gematigde huurbeleid. Ook in 2020 zetten we dit voort. We gebruikten bij de jaarlijkse huuraanpassing niet alle ruimte. Dat deden we in nauw overleg met Bewonersraad Progressie, dat ons opnieuw scherp hield op de betaalbaarheid van het wonen voor de verschillende huurdersgroepen.

De gemiddelde huurverhoging voor de huurders van onze sociale huurwoningen was 2,2% (maximaal toegestaan was 2,6%).

De hogere inkomensgroep kreeg in de sociale huur een hogere huuraanpassing, de zogenoemde inkomensafhankelijke huurverhoging. De opbrengst hiervan staken we in verduurzaming, vernieuwing en betaalbaarheid. We pasten een inkomensafhankelijke huurverhoging van 5,2% toe voor de huishoudens die hiervoor in aanmerking kwamen. Ook daarmee bleven we onder het toegestane maximale percentage. Deze groep had een huurverhoging van 6,6% kunnen krijgen. AOW-gerechtigden en huishoudens van vier of meer personen, waren vrijgesteld van deze extra huurverhoging. Zij kregen in principe een huurverhoging van 2,6%.

Huursombenadering

Sinds een aantal jaar wordt de huurontwikkeling niet alleen beperkt door maximale individuele huurverhogingspercentages, maar ook door de huursombenadering. De huursombenadering biedt ons de mogelijkheid om op prijs-/kwaliteitverhouding of op de betaalbaarheid voor een bepaalde doelgroep te sturen. De maximale huursomstijging was in 2020 2,6%. Wij bleven daar met 2,1% ruim onder.

Streefhuren

Een aantal jaar geleden stelden we per woning de gewenste huurprijsklasse vast. Daaruit volgt de streefhuur van de woning. De huurprijsklassen zijn gekoppeld aan de huurtoeslaggrenzen. Als een huurprijs door de jaarlijkse huurverhoging of door een woningverbetering tot boven de grens van de huurprijsklasse stijgt, toppen we af. Vrijkomende woningen bieden we steeds vaker aan op de grens van de toegewezen huurklasse. In 2020, overlopend in 2021, actualiseerden we onze streefhuren.

Verkoop, terugkoop en aankoop

Evaluatie van de prijsafspraken die wij marktconform hebben vastgesteld voor externe ondersteuning van een makelaar in ons verkoopproces, heeft geleid tot een consolidering van het huidige prijsniveau. Ook dit jaar is de doelstelling voor verkoop van woningen vastgesteld op minimaal achttien woningen. Met de verkoop van in totaal 21 woningen hebben wij de doelstelling behaald. Van de 21 verkochte woningen zijn 5 woningen verkocht aan de zittende huurder. De overige woningen zijn vrij verkocht.

Daarnaast verkochten wij ook één bedrijfspand in Rotterdam aan de gemeente.

Wij kochten in 2020 vier voormalige Koopgarantwoningen terug aan de Willem Landréstraat, de Hollandsestraat, de Nassaustraat en aan de Graaf Janstraat (alle in Ridderkerk). De woning aan de

Hollandsestraat werd, volgens herzien besluit, nu weer te huur aangeboden. We kochten voor één woning de Koopgarantbepaling af op voorstel van de eigenaar. De terugkoopoptie is hiermee vervallen.

Bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)

Wooncompas heeft 79 eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed in eigendom in Ridderkerk. Vanuit ons bezit in Rotterdam en Bleiswijk komen daar nog eens 53 eenheden bij.

Per november heeft de Rabobank een klein deel van ons huidige kantoorpand in Ridderkerk in gebruik genomen. Deze ruimte is als nieuwe eenheid toegevoegd aan ons bezit.

Huurderving en huurachterstand

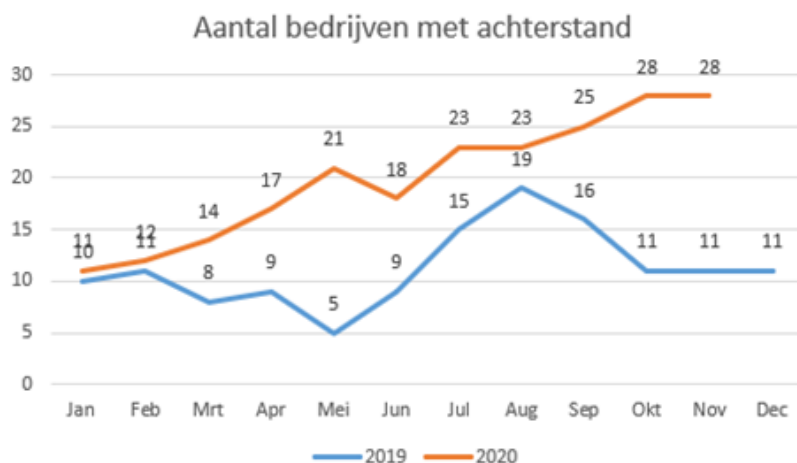
De beïnvloedbare leegstand is dit jaar toegenomen. Grotendeels heeft dit te maken met de gevolgen van het coronavirus en de bijbehorende keuzes binnen het verhuisproces. Veiligheid van de mens en de kwaliteit van de woningen zijn hierin het uitgangspunt geweest.

Groepsbezoeken zijn vanaf maart afgeschaft waardoor verhuringen vertragen. De eerste opname, waarin de staat van de woning wordt opgenomen, werd niet meer fysiek in de woning gedaan met de bewoner, maar telefonisch. Hierdoor werd pas aan het eind van de maand een goede indruk verkregen over de staat van de woning. De aannemer kon hierdoor ook op dat moment pas zijn planning (grotendeels) maken. Een aantal woningen was moeilijk verhuurbaar. Bij de Groshansstraat is de speciale doelgroep hiervan de reden. Ook hebben dit jaar ongeveer 50 verschillende woningen voor langere tijd, verdeeld over het jaar, gereserveerd/leeg gestaan voor directe bemiddeling vanwege herhuisvesting.

Huurachterstand huurwoningen

Gebied	Zittend	Vertrokken	Totaal 2020	Totaal 2019
Ridderkerk	0,59	0,45	1,04	1,06
Albrandswaard	0,49	0,39	0,93	0,76
Rotterdam	1,59	0,03	1,81	2,54
Eindtotaal			1,12	1,09

We hebben de huurachterstand in 2020 ongeveer op gelijk niveau kunnen afsluiten als in 2019, namelijk op 1,12%. Gedurende het jaar hebben we hierin wel pieken gezien. Vooral in de huurachterstand bij BOG was het effect van de eerste en tweede lockdown goed zichtbaar in de cijfers. We hebben met het team woonbeheer dat in het najaar is uitgebreid met 1 fte er hard aan getrokken om aan het eind van het jaar de huurachterstand weer op het gewenste niveau te krijgen. Dit hebben we bereikt door bij huurachterstand direct contact te leggen en afspraken te maken. Hiermee zorgden we ervoor dat een achterstand niet te ver oploopt en daarmee problematischer wordt.



Betalingsregeling 2021	Zittend	Vertrokken
Ridderkerk	123	11
Albrandswaard	21	4
Rotterdam	17	3
Totaal	161	18
Eindtotaal	179	36

Het aantal zaken dat bij de deurwaarder in behandeling is, is licht gedaald, het totaalbedrag is licht gestegen ten opzichte van 2019. Met name de aandacht voor de zittende huurder heeft effect gesorteerd. Hier zien we een lichte daling. Eind 2020 is voor € 95.914 aan betalingsregelingen afgesloten.

Met de gemeente kwamen we het Convenant Vroegsignalering en voorkoming huisuitzetting overeen. Doel van het convenant is door betere samenwerking met onze partners, waaronder schulddienstverlening, te voorkomen dat huurachterstanden voor onze huurders problematisch hoog oplopen.

Deurwaarder	Bedrag	Aantal zaken
Vertrokken huurder	€ 212.997	75
Zittende huurder	€ 253.359	162
Totaal	€ 466.356	237

Ontruimingen

Met de gemeentes hebben we afgesproken dat er tijdens de coronacrisis geen woningontruimingen wegens huurachterstand plaatsvinden. Wel hebben we 10 ontruimingsvonnissen gehaald. In twee gevallen zijn we wel tot ontruiming op huurachterstand overgegaan. Een betrof een zeer hardleerse huurder die ondanks het ontruimingsvonnis de afspraken negeerde. De andere ontruiming betrof een huurder die met de noorderzon is vertrokken.

HOOFDSTUK 4 EEN HUIS ALS EEN WARME JAS

Wij investeren in duurzaam bouwen en slopen met als doel woningen die uitgerust zijn voor de toekomst en die voelen als een warme jas. Ook als wij woningen onderhouden dan kiezen we voor energetische maatregelen waarmee wij energiekosten reduceren. Bij het realiseren van onze klimaatdoelstellingen doen wij ook een beroep op onze partners in hun visie op energie-inrichting. Want alleen als we gemeenschappelijk oog hebben voor onze ecologische voetafdruk, kunnen we dat verschil maken.

Duurzaam, gevarieerd en betaalbaar woningaanbod

Met trots hebben we in 2020 ons nieuwe portefeuillebeleid vastgesteld. Het nieuwe portefeuillebeleid sluit aan op de wensen van onze huidige en toekomstige huurders. Ook geeft het ons richting en focus voor onze investeringen en ingrepen voor de komende 10 jaar. De komende jaren werken we aan een duurzaam, gevarieerd en betaalbaar woningaanbod. In dit kader leverden we in 2020 102 woningen op. Dit is zijn er meer dan in 2019 (70 nieuwe woningen). In 2020 stegen de bouwkosten verder. De uitdaging om projecten haalbaar te maken is daarmee onverminderd groot.

Vernieuwen en verduurzamen

In Ridderkerk-Rijsoord leverden we 16 nul-op-de-meter-eeengezinswoningen (NOM) op. De herstructurering aan de Gerard Alewijnszstraat en Ds. Sleeswijk Visserstraat is daarmee afgerond. In het Centrumplan Ridderkerk realiseerden we het afgelopen jaar 86 gasloze en zeer duurzame woningen.

In 2020 zijn we daarnaast vergevorderd met de herontwikkeling aan de voormalige Rembrandtweg, nu Coosje Ayalstraat. De bouw van 60 appartementen en het woonzorggebouw voor Stichting IJsselmonde-Oost wordt begin 2021 afgerond. In dezelfde periode gaan we ook de nieuwbouw in het gebied Stationstuin in Barendrecht opleveren.

Naast nieuwbouw hebben we ook een grote verbeteropgave in onze bestaande voorraad. In 2020 werkten we daarom aan de verduurzaming van bestaande woningen aan de Tarwestraat in Rijsoord. Deze woningen worden opgeleverd in 2021. De eengezinswoningen worden hierbij in verhuurde staat gerenoveerd tot NOM-woningen. De gevels van deze woningen zijn aan de buitenkant geïsoleerd en voorzien van nieuwe kozijnen met HR++ glas. Verder krijgen de woningen een nieuw dak, waarbij de dakbedekking geheel bestaat uit zonnepanelen. De installaties zijn vervangen en de woningen zijn losgekoppeld van het gas.

Planmatig Onderhoud

In 2020 is € 6.080.000 besteed aan planmatig onderhoud en € 429.891 aan energiebesparende werkzaamheden. De energiebesparende maatregelen beperkten zich in 2020 tot het aanbrengen van PV-panelen op bestaand bezit. De geplande verbeteringen en verduurzaming van 38 woningen in complex 340 (laagbouw Helga) in Rotterdam is als gevolg van de lange voorbereidingstijd niet in 2020 uitgevoerd. De opdracht is inmiddels gegeven en de uitvoering vindt plaats in 2021.

We hebben in 8 complexen buitenschilderwerkzaamheden uitgevoerd. Deze zijn volgens prestatieovereenkomsten, met een cyclus van 7 jaar, gerealiseerd. In woningen waar schilderwerk is uitgevoerd, hebben we ook inbraakwerende voorzieningen aangebracht of geoptimaliseerd. In totaal zijn 4.515 woningen voorzien van het certificaat Veilig Wonen, en zijn ook nog 2.600 woningen voorzien van inbraakwerende voorzieningen maar niet voorzien van een certificaat. Dit zijn woningen waarvan de geldigheid van het certificaat na 10 jaar verlopen is, woningen die niet volledig aan de voorwaarden voldoen of woningen die nog niet gecontroleerd zijn (oorzaak coronacrisis). In 2 complexen hebben we de AGPO cv-ketels vervroegd vervangen. Deze ketels waren veel in het nieuws vanwege het verhoogd risico op brand en koolmonoxide. Gelijktijdig hebben we de warmteterugwininstallatie en de rookgasafvoeren moeten vervangen.

Contractonderhoud

In 2017 hebben we de onderhoudscontracten voor individuele cv-ketels verbeterd en opnieuw aanbesteed. De verantwoording voor een werkende installatie is bij de uitvoerende partij gelegd. Dit moest zorgen voor een betere en snellere afhandeling van storingen en minder discussie tussen toenmalig Woonvisie en de opdrachtnemer. Eind 2019 werden we verrast door het faillissement van één van onze contractpartijen. Deze werkzaamheden hebben we onder kunnen brengen bij drie bestaande contractpartijen. Met deze drie partijen is de afspraak gemaakt te starten met een

nulbeurt alvorens de contracten in te laten gaan. Uit deze nulbeurt zijn de nodige mankementen naar voren gekomen waarbij de veiligheid van de gebruikers in het geding kwam. Dit heeft geleid tot hogere kosten voor het contractonderhoud. In totaal hebben we in 2020 € 2.418.000 aan contractonderhoud voor installaties besteed.

KBT-beleid

In 2019 zijn we gestart met het KBT-beleid: het vernieuwen van keukens, badkamers en toiletten op verzoek van de klant. De kern van ons nieuwe beleid is een klantgestuurde aanpak waarbij we vaste afschrijvingstermijnen hanteren. Keukens, badkamers en toiletten worden op verzoek van huurders individueel vervangen. De eerste jaren zien we als een pilot. Begin 2021 evalueren we de werkzaamheden. In 2020 zien we, net als in 2019, dat het aantal uitgevoerde vernieuwingen aan de woningen, met name bij mutatie, groter is dan verwacht. In complex Hortensiastraat is ook fase 2 uitgevoerd en zijn de projectmatige werkzaamheden in afgerond.

In totaal hebben we € 1.660.000 besteed aan het vernieuwen van 158 keukens, 102 badkamers en 104 toiletten.

Reparatieonderhoud

De stijgende lijn in reparatiekosten is ook dit jaar terug te zien. Dit heeft een aantal redenen. We hebben dit jaar vanaf juni een nieuw meerjarig contract gesloten met onze onderhoudspartners in het dagelijks onderhoud. De prijsvorming is opnieuw vastgesteld en extern op marktconformiteit getoetst. De eindafrekening van de rendementsgarantie (een bepaling in het aflopend contract) is een tweede reden geweest van de kostenstijging. Contractpartijen zijn deels gecompenseerd vanuit deze risicodekking, die is bepaald in samenhang met de introductie van een afkoopvariant en met zicht op een duurzame meerjarige samenwerking. Dit heeft een direct verband met de aanzienlijke stijging van de reparatiegraad. We hebben meer opdrachten verstrekt en daarbij is vaker gekozen voor vervangen in plaats van repareren. Tot slot is een deel van de kosten van het vervangen van afgeschreven bouwdeelen als badkamer, keuken en toilet onterecht op reparatieonderhoud geboekt.

In de uitvoering is Covid-19 een belangrijke factor geweest. Behalve tijdens operationeel overleg is, ook tijdens de periodieke evaluatiegesprekken, telkens gekeken naar consequenties van te nemen maatregelen. Veiligheid van klant en interne- en externe medewerkers stond hierbij voorop waarbij gezocht is naar de juiste balans met instandhouding van de dienstverlening.

Wij zijn dan ook gematigd tevreden met een kleine stijging van onze klantwaardering (7.3 naar 7.4) voor het afhandelen van reparatieverzoeken. Ook in de benchmark zien we die positieve ontwikkeling terug. Met de kanttekening dat wij vanaf het vierde kwartaal technische problemen hebben gehad met het versturen van de opdrachtbonnen naar de contractpartijen, wat het eindresultaat nadelig heeft beïnvloed, constateren wij ook nog niet op het niveau te zijn dat wij nastreven. In de nieuwe contracten dagelijks onderhoud zijn de targets op de verschillende bemeten onderdelen (melden, plannen en uitvoeren) dan ook zeer scherp gesteld. Dit vraagt veel van onze partners maar ook van onze interne organisatie. Voor de intake van reparatieverzoeken hebben wij daarom de wijziging aangebracht binnen ons team Klant & Service. Enkele medewerkers zijn nu als specialist op de intake ingewerkt en hebben nauw contact met uitvoerende partijen. De nauwkeurigheid van verstrekte opdrachten is verbeterd en daarmee is ook de kans vergroot dat een reparatie in één huisbezoek kan worden afgerond. Onze klanten stellen dit zeer op prijs.

In 2020 zijn 13.190 reparatieopdrachten verstrekt. Het aantal reparaties per eenheid is ca. 8 % gestegen. De gemiddelde reparatiekosten per VHE bedragen € 318.

Mutatieonderhoud

Ook in het proces 'uitvoeren mutatieonderhoud' heeft Covid-19 een opmerkelijke rol gespeeld. De procesgang kent een ander verloop omdat inspectiebezoeken veelal vervangen zijn door telefonische opnames. Pas bij het leegkomen van de woning kan de omvang van het mutatiewerk worden bepaald en in opdracht worden gegeven. De vertraging die dit heeft opgeleverd, zowel in uitvoering als in facturatie, is de belangrijkste reden dat wij ruim binnen het begrote budget zijn gebleven.

Binnen de nieuwe contracten is behalve naar marktconformiteit op inkoop, ook apart aandacht geweest voor de samenstelling van de mutatiepakketten. Vanuit het LEAN-principe is een wijziging

aangebracht bij het vaststellen van de leegstandperiode om mutatiwerk uit te voeren. De balans tussen kosten en het efficiënt kunnen inzetten van vaste mutatieteams (t.b.v. een gegarandeerde kwaliteit) is hiermee verbeterd. Fysieke controles op het uitgevoerde werk zijn geïntensiveerd en resultaten zijn periodiek met de contractpartners besproken.

De rol van verhuurmakelaar is geïmplementeerd. Daarmee krijgt ons streven om zowel vertrekkende klanten als nieuwe klanten in contact te brengen met dezelfde medewerker vorm. Deze medewerkers vormen de spil in de klantreis, wat een verhuizing uiteindelijk is.

Onze contractpartijen hebben zo'n 86% van het mutatiwerk uitgevoerd. Aan asbestonderzoek en sanering is 13% van de uitgaven besteed. De gemiddelde mutatiekosten bedragen € 236 per VHE dit is exclusief het vervangen van BKT-bouwdelen tijdens mutatie, dit bedraagt € 148.

Woningverbetering

We hebben 54 woningverbeteringsaanvragen ontvangen. Hiervan zijn er 17 afgewezen. Bijna altijd was dit om reden van streefhuuroverschrijding. De overige aanvragen betroffen geen woningverbetering, maar mochten bewoners zelf uitvoeren volgens ons ZAV-beleid. Ook dit jaar zijn wij ondanks streefhuuroverschrijding wel akkoord gegaan met aanvragen voor energiebesparende maatregelen. De soorten aanvragen zijn herkenbaar uit voorgaande jaren. Het gaat hierbij voornamelijk om aanvragen voor een (groter) dakraam/dakkapel, isolerende beglazing en cv-installaties.

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Dit jaar hebben wij onze doelstelling gehaald om een verbetering aan te brengen in het proces 'aanvraag zelf aan te brengen voorzieningen'. Een verandering die onze klant direct inzage geeft in de voorwaarden die wij stellen aan het zelf klussen in de woning. Wij vertalen dit in een aantal spelregels die in principe veel ruimte geven aan onze klant om naar eigen wens aan de slag te gaan. Uiteraard kijken wij daarbij wel naar zaken die te maken hebben met veiligheidseisen voor gas en elektra of de bouwkundige constructie. Ook geven wij, indien van toepassing, vooraf aan of er een mogelijkheid is voor een vergoeding als men gaat verhuizen. De meest gangbare ZAV's hebben wij middels beslisbomen in de aanvraagroute uitgewerkt. Komend jaar kijken wij naar een verfijning voor complexere aanvragen.

Wij hebben ongeveer 250 verzoeken gekregen van klanten die informeerden naar onze spelregels. Het aanbrengen van laminaat blijft daarbij populair maar enkele klanten hebben uitgebreider geklust en bijvoorbeeld een eigen keuken geplaatst of laten plaatsen in hun opdracht.

Calamiteiten

Het aantal schademeldingen die wij hebben gekregen als gevolg van vuurwerk is ook dit jaar beperkt gebleven. Wel hebben wij in een enkel geval een aanzienlijke kostenpost verrekend met onze verzekeraar omdat er als gevolg ook brand is ontstaan. Een andere calamiteit betreft een blikseminslag in de schoorsteen van een woning in Ridderkerk Centrum. Behalve schade aan de woning zelf, is hier door rondvliegende stukken puin ook schade ontstaan aan geparkeerde auto's. Ook hebben wij een aantal lekkagemeldingen gekregen waarvan de oorzaak niet direct te achterhalen was. Hoewel lekkages niet direct zijn aan te merken als een calamiteit, beseffen wij dat dit voor bewoners vaak anders voelt. Samen met onze onderhoudspartners hebben wij getracht de overlast zoveel mogelijk te beperken.

HOOFDSTUK 5 IN EEN WOONOMGEVING WAAR JE SAMEN JEZELF KUNT ZIJN

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

Overleg met Progressie en de bewonerscommissies

Overleg met Progressie

We overleggen regelmatig met de Bewonersraad Progressie. In 2020 hebben we vier keer formeel met de Bewonersraad Progressie overlegd. Door Covid-19 was dit niet altijd mogelijk met de gehele commissie en is dit in een kleiner verband gebeurd. In 2020 adviseerde Progressie ons onder andere over de aankoop van het bezit Vestia en Rndom Wonen, het portefeuillebeleid, het huurbeleid 2020, de begroting, het tuinenbeleid en het participatiereglement. Op al deze onderwerpen is de inbreng van Progressie erg waardevol geweest en daar zijn we ook erg blij mee. De discussies over deze onderwerpen zijn bijzonder nuttig en vergroten ons inzicht in onze klant en houden ons daarmee ook scherp.

Progressie speelt ook een waardevolle rol bij de herstructureringsprojecten. In de verschillende klankbordgroepen ondersteunen zij de huurders gedurende het gehele traject. Ook bewaakten zij de afspraken die we hebben gemaakt in het basis sociaal plan. Mede na hun inbreng wordt er een sociaal plan bij renovatie gemaakt. Ook hierbij denkt Progressie actief mee.

Overleg met de bewonerscommissies

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

In 2020 waren er 12 bewonerscommissies en 5 activiteitencommissies. We zijn erg blij met de inzet van bewoners- en activiteitencommissieleden maar uiteraard ook met de inzet van andere vrijwilligers. Als dank voor hun inzet hebben wij ze verrast met een kerstattentie en een handgeschreven kaartje van onze medewerkers. Deze blijk van waardering is erg gewaardeerd.

Leefbaarheid

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

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

Aanpassing interne organisatie

In 2019 is het ontwikkeltraject van de wijkbeheerders gestart en dit heeft een vervolg gekregen in 2020. Het ontwikkeltraject richtte zich op het opdoen van kennis en vaardigheden om de rol van wijkbeheerder goed vorm te geven. We zouden dit traject in juni 2020 afronden. De uitbraak van Covid-19 heeft hier geleid tot een vertraging. Vanaf 1 februari 2021 zijn de wijkbeheerders volledig actief in hun nieuwe wijk(en) en in hun nieuwe rol.

Samenwerking met stakeholders intensiveren

Onze belangrijkste samenwerkingspartners zijn de gemeente Ridderkerk en Albrandswaard, Facet en de politie. Om deze samenwerking krachtiger vorm te geven zijn samenwerkingsafspraken gemaakt in een convenant dat we in 2020 hebben ondertekend. In dit convenant verbinden we partners, huurders en opgave en maken we de resultaten inzichtelijk door de leefbaarheid te meten. De leefbaarheidsteams (bestaande uit professionals) stellen samen met het wijkoverleg (bestaande uit inwoners) een jaarplan op met aandachtspunten voor die specifieke wijk. De input hiervoor komt uit eigen waarneming en data vanuit de leefbaarheidsmonitor. Zo maken we de inzet van professionals resultaatgerichter en betrekken we de inwoners meer bij de opgaven in hun wijk. Daarmee verbreden we tevens de participatie. Naast de klassieke participatie vanuit de Overlegwet ontstaat een nieuwe vorm die geconcentreerd is rond verschillende onderwerpen.

Participatie

Initiatieven voor huurders door coronacrisis

Door de coronacrisis zijn veel ouderen maar ook andere kwetsbare huurders in een isolement geraakt. We hebben vanuit Wooncompas verschillende initiatieven ontwikkeld (ook voor onze andere huurders) om een beetje verlichting te brengen en te laten weten dat we ze niet vergeten zijn.

Zo hebben we in Drievliet samen met onze netwerkpartners de actie 'Samen tegen eenzaamheid bij ouderen' gedaan. Alle huurders in de hoogbouw in Drievliet en Het Zand kregen persoonlijk een mooi balkonplantje overhandigd.

We hebben een muziktrein langs verschillende complexen in Rotterdam, Albrandswaard en Rhoon laten rijden. Dit werd zeer gewaardeerd en op verschillende locaties gingen dan ook de voetjes van de vloer. De bewonerscommissie Vondelpark deed er nog een schepje bovenop door zelf een zanger uit te nodigen. We hebben het project gestart om kwetsbare ouderen in de coronatijd te bellen om te vragen hoe het gaat en/of wij iets voor hen konden betekenen. Het feit dat wij telefonisch contact opnamen werd erg gewaardeerd. Vooral het sociale praatje viel in goede aarde.

Andere initiatieven die we in dit kader hebben ondernomen zijn een kaartjesactie, geef een bloemetje aan iemand die het verdient, ondersteuning bij de balkonbingo in Rijsoord en een extra coronaeditie van ons magazine Kijk op Wonen.

Andere leefbaarheidsinitiatieven

We hebben twee noodtrappenhuizen bij de appartementen G. Alewijnszstraat en Ds. Sleeswijk Visserstraat aangepast. De reden hiervoor was dat met enige regelmaat jeugdoverlast op de galerijen en in de liften was doordat de jeugd zich toegang verschafte d.m.v. klimwerk via de noodtrappenhuizen. Dit tastte de leefbaarheid en het gevoel van veiligheid in het complex en bij onze huurders aan. We hebben de noodtrappenhuizen dusdanig aangepast dat toegang van buitenaf niet meer mogelijk is.

Vervuilde achterpaden zijn een doorn in het oog van veel huurders maar ook van onze wijkbeheerders. We hebben dan ook alle achterpaden in geheel Ridderkerk dit jaar twee keer laten schoonmaken. Deze actie is dit jaar voor het eerst opgezet door de wijkbeheerders. Het kostte wel enig zoekwerk maar had wel een mooi schoon eindresultaat.

In veel complexen worden kerstbomen opgetuigd. Echter is dit wegens brandgevaar niet meer mogelijk. We hebben een alternatieve vorm van kerstbomen aangeboden waardoor de algemene ruimten van onze complexen met kerst toch in feeststemming gebracht konden worden.

In een van de hofjes in Drievliet zijn we naar aanleiding van een klacht samen met ruim 15 bewoners begonnen met het opknappen van het hofje. De plannen zijn gereed en in het voorjaar zal met de uitvoering worden gestart.

De bewoners van de Torenmolen hebben een partytent gekregen om toch af en toe samen te zijn. Dit om de cohesie onderling te bevorderen en tegelijkertijd zijn de tuinperkjes in samenspraak met de bewoners opgeknapt.

In samenwerking met Present hebben we moestuinen-adoptiebakken opgezet. Er was veel animo bij bewoners maar ook hebben we de jeugd erbij betrokken.

De veiligheid in de achterpaden verdient bij sommige complexen aandacht. We krijgen van Buurtpreventie regelmatig het verzoek om verlichting aan te brengen om zo de veiligheid van onze huurders te verhogen. Onze wijkbeheerders in de wijk Oost hebben dit verzoek opgepakt en zo zijn de achterpaden in de Heijermansstraat en Van Eedenstraat en omgeving Van Alphenstraat van verlichting voorzien.

Een ander veiligheidsproject hebben we in de Torenmolen gedraaid. We zijn samen met de brandweer bij elke bewoner langs geweest om de vluchtweg te controleren.

Bij het Dillenburgplein was er enorm veel overlast en vernielingen door jeugd. We hebben aangepaste verlichting en mosquito's aangebracht om dit tegen te gaan.

In het laatste kwartaal hebben we een start gemaakt met de aanpak van het verwaarloosde gebied tussen de Geerlaan en de Burg. Kruiffstraat. De (volks)tuinen die daar werden al langere tijd niet meer onderhouden. Dit project krijgt in 2021 zijn vervolg.

Participatietool in ontwikkeling

Achter de schermen hebben we verder gewerkt aan een participatietool die gestoeld is op het bewonersinitiatief 'Ede doet'. Met de inzet van deze tool willen we bewonersinitiatieven aanjagen. Iedere huurder krijgt bijvoorbeeld twee keer per jaar een cheque. Huurders kunnen met deze cheque zelf iets in de buurt realiseren of initiatieven van buurtgenoten steunen. Het gaat hierbij om een project in de openbare ruimte of een sociale activiteit. We gaan deze tool in 2021 als pilot in een (of meerdere) van onze wijken draaien.

Overlast

Sociale meldingen worden aangemaakt wanneer huurders Wooncompas vragen om actie te ondernemen, vaak gaat het dan om ervaren overlast van burens. In 2020 ontvingen we 163 sociale meldingen, een groter aantal dan het jaar ervoor. Het feit dat veel mensen thuis moeten werken, heeft tot extra meldingen van geluidsoverlast en burenruzies geleid. Ook zagen we het aantal meldingen van (grof)afvaldumping in de wijken toenemen.

Sociale Projectbegeleiding

Sloop/nieuwbouwprojecten

In 2020 zijn we geen nieuwe sloop/nieuwbouwtrajecten gestart. Alle projecten waren uitlopers van 2019. Een regulier herhuisvestingstraject kost immers 18 maanden. In 2020 hadden meer mensen moeite met het vinden van een eigen woning. Datzelfde geldt voor hun herhuisvestingsurgentie. We hadden daarom relatief veel huurders die we via directe bemiddeling in de tweede fase moesten helpen.

Ook moest de afdeling Sociale Projectbegeleiding op zoek naar meer wisselwoningen. Normaliter wil 5% van de huurders terugkeren naar de nieuwbouw. Bij de huidige projecten kwamen we nu uit op 10 tot 15%. Voor deze huurders moesten wisselwoningen gezocht en ingericht worden.

Huurders die naar een wisselwoning verhuizen, doen dit in afwachting van terugkeer naar nieuwbouw. Dit hoeft niet persé de nieuwbouw te zijn van hun eigen project. Doordat de afdeling meewerkt aan alle (nieuwbouw-) projecten (en daarmee op de hoogte zijn van alle plannings), adviseren wij huurders ook over ander nieuwbouwprojecten dan hun eigen project.

We merken dat we meer huurders hebben die extra begeleiding nodig hebben. Dit uit zich in onrealistische woonwensen, niet reageren op communicatie van onze kant of huurders die de Nederlandse taal niet machtig zijn. Dit vraagt om creatieve oplossingen van de kant van Wooncompas. Ook in 2020 hebben we geen gebruik hoeven maken van een juridische procedure om iemand uit te verhuizen. Nu 8 jaar op een rij! Daar zijn we trots op.

Project Blaak

Voor project Blaak hebben we voor 30 huishoudens een nieuwe woning gevonden. Aan het einde van het jaar moest de afdeling Sociale Projectbegeleiding nog een aantal wisselwoningen vinden voor huurders die terug wilden keren in de nieuwbouw.

Project Stadhouderslaan

35 huishoudens in project Stadhouderslaan hebben in 2020 een nieuwe woning gevonden. In dit project woonden ook terugkeerders. Niet voor de nieuwbouw van Stadhouderslaan, maar voor Rembrandtweg fase 1. Zij kunnen begin 2021 direct oversteken naar hun nieuwbouwwoning en hoeven niet tijdelijk naar een wisselwoning.

Verduurzamingsprojecten

In ons portefeuillebeleid richten we ons, buiten sloop-/ nieuwbouw, ook steeds meer op verduurzaming. We isoleren complexen door ze compleet in te pakken, gasinstallaties te verwijderen en duurzame installaties terug te plaatsen. Dit doen we in bewoonde staat.

Om dit proces goed te laten verlopen, doorlopen we een vergelijkbaar sociaal proces als bij sloop-/nieuwbouw. We gaan om tafel met een vertegenwoordiging van de huurders om het gehele project door te nemen en de communicatie af te stemmen.

Wanneer het project in grote lijnen is uitgewerkt, geven we nogmaals een individuele toelichting. Wat betekent dit plan voor uw woning? Woningen hoeven immers niet precies gelijk te zijn. Daarna mogen huurders ons vertellen of ze ons plan redelijk vinden, door in te stemmen met het project. Bij 70% instemming weten we dat ons voorstel redelijk is.

Sociaal gezien is verduurzaming een intensief traject. Bij sloop-/ nieuwbouw voelen de huurders een harde figuurlijke klap bij de aankondiging van de sloopplannen. Daarop volgt een periode waarin de huurder moet wennen aan de plannen. Uiteindelijk gaan we samen op zoek naar een geschikte woning.

Bij verduurzaming grijp je in, in iemand dagelijks leven. Na het project moeten de huurders leren met hun nieuwe huis om te gaan. Installaties werken soms beter wanneer de ramen dicht blijven. Ze zijn zodanig ontworpen dat verse, gefilterde lucht de woningen ingevoerd wordt. In principe hoeven de ramen dan niet meer open. Dit gaat in tegen de belevingswereld van de huurders. We hebben hier aandacht voor en leggen het meerdere keren uit. Bij sloop-nieuwbouw spreken we huurders gemiddeld drie tot vier keer. Bij verduurzaming is dit eerder vijf tot zes keer. Qua begeleiding is verduurzaming daarom ook een intensief traject.

In 2020 begeleidde we twee verduurzamingsprojecten: Project Tarwestraat en project Stadhouderslaan.

Project Tarwestraat omvatte 40 woningen. Dit project verliep niet soepel door interne vertragingen aan de kant van de aannemer. De verwachting is dat het project in het voorjaar van 2021 opgeleverd wordt. Project Stadhouderslaan (48 woningen, 16 garages) was qua voorbereiding ingewikkelder dan Tarwestraat omdat we hier ook het Keuken-Badkamer-Toilet- beleid (KBT-beleid) uitvoeren. Het levert meer werk en overlast op voor de huurder. Daar tegenover staat dat de hele woning binnen drie weken wordt vernieuwd. We hoeven dan de komende jaren niet meer bij de bewoners binnen te zijn. 2020 stond in het teken van de voorbereiding en ontwikkeling van dit project. Uiteindelijk stemde 74% van de huurders in met het project. De uitvoering van dit project start in 2021. Dit is qua planning goed afgestemd omdat we voor project Stadhouderslaan gebruik kunnen maken van de volledig ingerichte rust-/logeerwoningen van project Tarwestraat.

Ontwikkeling Sociale Projectbegeleiding

De afstemming tussen de projectbegeleiders is cruciaal in een vlot verloop van een project. In 2020 hebben we dan ook een stap gemaakt in de aanpassing van onze afdeling. Voorheen begeleidde de afdeling Sociale Projectbegeleiding alleen sloop/nieuwbouwprojecten. De begeleiding van de verduurzamingsprojecten werd gedaan door de consultant wijken in de rol van projectleider wonen. In 2021 voegen we alle projecten samen binnen één afdeling. Een toegewijd team dat alle projecten van Projectontwikkeling begeleidt. De onderlinge samenhang is hechter, de communicatielijnen korter en de processen stemmen we af zodat ze qua uitvoering overeenkomen. De regisseur Sociale Projectbegeleiding houdt de algemene planning van alle projecten in het oog. Zij voert daar (intern en extern) de communicatie over. De sociaal projectleiders voeren hun eigen (verduurzamings-)projecten uit van A-Z.

VvE-portefeuille

We zijn eigenaar in 24 verenigingen van eigenaars (VvE's). Winter VvE-beheer beheert het grootste deel van onze VvE-portefeuille. Andere verenigingen worden beheerd door 24/7 VvE-beheer, Femur VvE-beheer, VvE Diensten Nederland en Pitlo VvE-beheer. In Rhon beheert Woningbouwvereniging Poortugaal het gebouw Essendaal voor ons. Het beheer voor de VvE waar ons kantoorgebouw in Ridderkerk onderdeel van is, doen wij zelf. Boven ons kantoorgebouw zijn namelijk 12 appartementen gesitueerd.

Bijzondere ontwikkelingen binnen onze VvE-portefeuille

Beëindiging complexbeheerdiensten in VvE's

De complexbeheerderdiensten bouwden wij in 2020 verder af. Alleen de VvE's in de Boksdorstraat, Boksdorpark en Vondelpark maakten gebruik van de diensten. Wij zijn nog in gesprek met de besturen van de VvE Boksdorpark en Boksdorstraat om de complexbeheerdiensten in 2021 af te bouwen. De VvE Vondelpark bieden we de mogelijkheid aan om blijvend gebruik te maken van de complexbeheerdiensten. In de splitsingsakten van de VvE Vondelpark lieten wij bij de oprichting opnemen dat wij huismeesterdiensten leveren zolang wij eigenaar zijn in de vereniging.

Impact coronacrisis vergaderseizoen

Door de coronacrisis hielden veel VvE's een digitale vergadering. Impactvolle besluiten zijn niet genomen. Leden geven de voorkeur aan een fysieke vergadering om over belangrijke zaken te stemmen. Grote investeringen en besluiten zijn het afgelopen jaar niet genomen.

Brandmeldinstallatie (BMI) en domoticasysteem Boksdorpark en Boksdorstraat

Deze twee VvE's deelden een BMI en een domoticasysteem met de Riederborgh. De Riederborgh ging in 2020 over op andere domoticasoftware. De koppeling in het domoticasysteem tussen de VvE's en de Riederborgh is gestopt. Samen met de VvE-besturen onderzochten wij de houdbaarheid van het huidige domoticasysteem in de woningen. Om een aanpassing te doen aan het systeem is het noodzakelijk om mandaat te vragen aan de VvE. Door de pandemie is ook dit onderwerp opgeschoven voor besluitvorming naar 2021.

Wel was er mandaat om de opvolging van BMI-meldingen door een extern bureau uit te laten voeren. De opvolging van brandmeldingen buiten kantooruren werd door personeel van de Riederborgh gedaan. Door bezettingsproblemen aan de kant van de Riederborgh begon het de laatste jaren te knellen.

Installatie videofoon aan de Ds. Allendorpstraat

In de VvE Jonge Jan delen wij met eigenaren de entree van twee appartementsgebouwen. De intercominstallatie was aan vervanging en toe, voor onze huurders brachten we videofoons aan.

Aanpassing speedgate en zonnepanelen VvE Lente

In de VvE Lente liet het bestuur aanpassingen uitvoeren aan de speedgate van de garage. Zo is de ingang van de garage aangepast zodat gebruikers makkelijker en veiliger in en uit kunnen rijden. Ook is bij de aanpassing de bediening van het hekwerk vernieuwd. Gebruikers kunnen nu met een batch de garage bedienen en de algemene toegangsdeuren openen. Ook liet de VvE zonnepanelen plaatsen op het dak. De opgewekte stroom wordt gebruikt voor de werking van de lift en verlichting in de algemene ruimten. De panelen verdienen zich op termijn terug.

HOOFDSTUK 6 OMDAT WE DAT BEETJE EXTRA ERVAREN EN DOEN

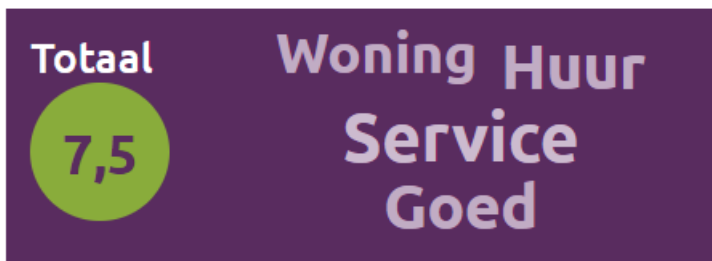
De klant is en blijft de maat voor de invulling van ons werk. Daarom investeren we in een goede dienstverlening, maar ook meer dan dat: een dienstverlening die uitstijgt boven de verwachting. We noemen dat Wow-momenten. Ook op afstand kunnen we deze dienstverlening leveren. Juist doordat we bij bewegingsbeperkende maatregelen vanuit een gemeenschapsgevoel de verbinding met elkaar opzoeken en de samenwerking ook digitaal goed benutten.

WIJ EN DE KLANT

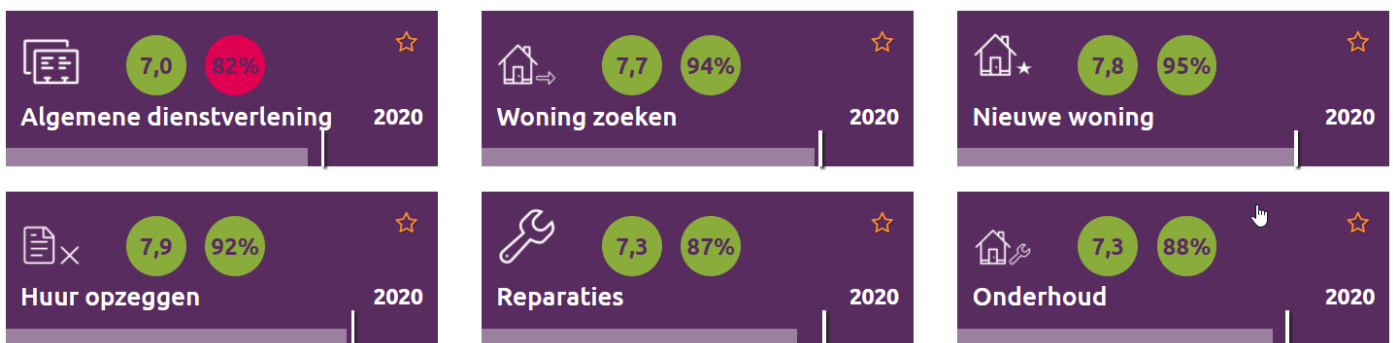
Maatwerk

De klant is de maat voor de invulling van ons werk. Dit is een van de kernwaarden uit ons ondernemingsplan. Wij streven (nog steeds) naar een 8 op klanttevredenheid, maar dat is niet het eindpunt. We gaan voor dat beetje extra, de kers op de taart.

Ook in 2020 is het helaas nog niet gelukt om die 8 te scoren. Onze totaalscore uit de klanttevredenheidsmetingen die KWH voor ons uitvoerde, zakte zelfs een tiende, wat erg jammer is, maar in een jaar waarin onze dienstverlening beperkt werd door coronamaatregelen, kon dat bijna niet anders.



Uitgesplitst in onderdelen vallen in vergelijking met 2019 twee onderdelen op: op het onderdeel onderhoud, waar we altijd erg hoog scoren, bleef het rapportcijfer nu op een 7,3 steken. De complexiteit van een project keuken-, toilet- en badkamervernieuwingen in Ridderkerk-Oost speelde ons parten. Beter dan een jaar eerder scoorden we op de algemene dienstverlening. Onze klanten gaven ons een iets hoger cijfer dan 2019, een 7,0 in plaats van een 6,9, en waardeerden onze dienstverlening vooral veel vaker met een voldoende.



Op de andere onderdelen waren de verschillen met 2019 erg klein. We zijn met deze scores niet tevreden. Vooral omdat de verbeteringen in onze dienstverlening nog niet zichtbaar zijn in de tevredenheid van onze klanten. We verwachten in 2021 wel de vruchten te mogen plukken van onder andere wow-initiatieven, nauw contact met onze aannemers en een nieuwe manier van het meten van klanttevredenheid. Vanaf 2021 krijgen onze klanten sneller na een reparatie of contactmoment een enquête en zijn onze enquêtes ook beter toegespitst op Wooncompas-eigen werkwijzen.

Kennis en -contentbeheer

E-mailmodule

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

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

Iris 4.7

De overgang naar Iris 4.7 is iets waar we met trots op terugkijken. We hebben hard gewerkt aan het realiseren van deze nieuwe versie van ons klantvolgsysteem. Deze versie biedt veel extra opties om onze huurder nog beter te kunnen bedienen. Er werd o.a. een nieuw onderdeel van zaken geïntroduceerd. Het overzicht van alle openstaande zaken werd in een opslag veel duidelijker en fijner om mee te werken. We kregen de mogelijkheid om lijsten te gebruiken, zodat iedereen zelf een overzicht kon maken van de zaken die afgehandeld moesten worden.

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

Beslisbomen

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

Er is in 2020 een aantal veranderingen doorgevoerd in de beslisboom reparatieverzoeken. We hebben zelf aanpassingen kunnen aanbrengen aan de beslisbomen. Deze verzoeken werden altijd ingediend bij de leverancier van ons klantvolgsysteem. Hierdoor liepen veranderingen die noodzakelijk waren vaak vertraging op. Door ons in het afgelopen jaar te verdiepen in het aanpassen van beslisbomen kunnen we nog meer in eigen beheer houden. Onze huurders kunnen hierdoor gerichter reparatieverzoeken indienen. Dit heeft gezorgd voor een betere en snellere afhandeling van de reparatieverzoeken.

Kennisbank Iris

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

Gesprekscoaching medewerkers

Om de kwaliteit van onze dienstverlening te verbeteren, coachen wij medewerkers in hun klantgesprekken. In 2020 heeft de kwaliteit van de gesprekken meer prioriteit gekregen en daarmee ook de continuering van de gesprekscoaching. Dit is ook terug te zien in de KWH-resultaten van dit jaar. De open antwoorden van klanten, geven aan dat zij de gesprekken met Klant & Service als prettig en vriendelijk ervaren. Wel is er behoefte aan meer kennis in de eerste lijn en een betere en snellere afhandeling van de klantvraag. Voor Klant & Service is daarom de focus meer komen te liggen op de *first time fix* en het volledig voor de klantvraag gaan. Ook als dit uiteindelijk bij de tweede lijn ligt. Vanaf november is de continuering wel gestagneerd in verband met een enorme drukte op de afdeling en een krappe bezetting. De wachttijden voor klanten leden hier te veel onder, om de coaching verantwoord door te laten gaan. Klanten lieten ook hun ongenoegen over de wachttijden blijken.

In 2021 breiden we de gesprekscoaching uit. Er wordt een stap gemaakt naar coaching van de medewerkers in de tweede lijn. Op die manier wordt de communicatie vanuit Wooncompas naar de klanten toe eenduidig en staat de klantgerichtheid bij iedereen voorop.

Voor Klant & Service stemmen we de gesprekscoaching meer af op de medewerker en diens behoefte. Want de samenstelling van het team wijzigt nogal eens. Dit brengt verschil in de gesprekstechnieken van de medewerkers met zich mee. De medewerker krijgt een grotere verantwoordelijkheid binnen de gesprekscoaching. We maken afspraken voor 2021 en leggen deze vast. Aan het einde van 2021 wordt per medewerker gekeken naar de behaalde resultaten.

WoW-teams

In 2020 hebben we twee WoW-teams opgezet; WoW-effecten en WoW-klantgerichte organisatie. Team WoW-effecten richt zich op acties direct voor onze klant en Team Klantgerichte organisatie houdt zich bezig met de interne organisatie. Hoe worden wij klantgerichter en krijgen we ook intern het WoW-effect.

Team WoW-effecten heeft een aantal succesvolle acties uitgezet. We ontvingen grotendeels positieve reacties van klanten, waarbij mensen ook de moeite namen ons een mail te sturen of te bellen. Voor 2021 gaan wij verder met onze 'kwartaalacties' en kaartjesactie. Wij denken wel na over een andere invulling om op die manier diverse doelgroepen te bereiken. Daarnaast denken wij na over permanente zaken die wij klantgerichter kunnen inrichten.

WoW-klantgerichte organisatie heeft in 2020 een voorzichtige start gekend waarbij wij een groep medewerkers geïnterviewd hebben. De intentie was om te achterhalen waar deze medewerkers een WoW-gevoel bij kregen en waarbij zij juist een belemmering ervaarden om dit te bereiken. Hiervan hebben wij een terugkoppeling gegeven aan het DT. In 2021 gaan wij meer handen en voeten geven aan de rol van ons team en de focus die ons team moet en wil hebben. We doen dit in nauw overleg met DT en de werkgroep 'Jij maakt het verschil', omdat hier veel raakvlakken mee zijn. Doel is uiteindelijk een klantgerichte organisatie te worden waarbij de medewerkers zelf het WoW-gevoel ervaren en dit uiteindelijk vanzelf ook aan onze klanten geven.

Digitale dienstverlening

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

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

Klachtdienstverlening

Wij doen ons uiterste best om al onze huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn, maar toch kan het voorkomen dat een huurder niet tevreden is over onze dienstverlening. Daarover gaan we graag met de huurder in gesprek. Komen we binnen onze organisatie niet samen tot een oplossing, dan kan de klacht worden voorgelegd aan de Klachtencommissie.

In 2020 zijn de klachten die binnenkwamen, voor het overgrote deel behandeld. Helaas duurde dit in de praktijk langer dan de norm die daarvoor gesteld is. Huurders dienden daardoor soms een tweede klacht in. Hiermee kweken we ons eigen werk en zorgen we voor nog meer onvrede bij onze huurders. Dit is zeker niet de bedoeling. Duidelijk is dat dit proces meer tijd en aandacht behoeft dan ervoor beschikbaar was. Om die reden startten wij met de werving van een adviseur klachtdienstverlening.

Klantenpanel

Door de coronacrisis organiseerden wij dit jaar geen klantenpanels. In plaats daarvan interviewden wij klanten die een reparatieverzoek indienden. Hier gaan we in 2021 mee verder. De resultaten uit deze interviews bieden nuttige inzichten om de dienstverlening op aannemen en afhandelen van reparatieverzoeken te verbeteren.

Inzicht (realtime) in prestaties K&S

We ontwikkelden twee 'Business Intelligencedashboards'. Dashboard 'first time fix' (FTF) en dashboard 'telefonie'. Het dashboard FTF geeft de ratio weer van het aantal klanten dat ons belt dat wij in één keer

helpen. Het dashboard maakt inzichtelijk hoeveel en welke klanten ons meerdere keren bellen over hetzelfde onderwerp en wat dat onderwerp is. Wij trainen onze medewerkers op het zoveel mogelijk voorkomen van zogenoemde herhaalverkeertelefoontjes.

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

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

Geschillen

Wie het niet eens is met het (niet) toewijzen van een woning kan een klacht indienen bij de bezwarencommissie van de gemeente (als het gaat om een huisvestingsvergunning) en bij de (regionale) geschillencommissie (als het gaat om een woningtoewijzing). Wij zijn niet blij met dit verwarrende onderscheid en willen dit graag anders georganiseerd hebben. Dat vraagt medewerking van de verschillende gemeenten waarin wij woningen verhuren. In 2020 is het nog niet gelukt iedereen op één lijn te krijgen. In de praktijk was dat geen probleem; er kwamen geen klachten binnen (die om een vervolg vroegen).

INTERNE ORGANISATIE

Slimmer organiseren

Wooncompas streeft naar een compacte organisatie, efficiënt en modern ingericht, die in staat is om op een ondernemende manier de doelstellingen uit haar ondernemingsplan te realiseren. We willen aansluiting houden bij wat onze klanten van ons verlangen qua dienstverlening en producten. We zijn trots op de betrokkenheid van onze medewerkers en de getoonde veerkracht gedurende de coronacrisis. Het slimmer, digitaal en op afstand werken heeft daardoor een vlucht genomen en tegelijk is de klant niet uit het oog verloren.

Human Resources

De onderstaande gegevens zijn van peildatum 31 december 2020.

	2019	2020
aantal fte (werkelijk in dienst)	85,3 *	89,8
formatie (personeelsbegroting)	93,6	97,37
aantal medewerkers	96 ¹	100
aantal vacatures in fte	6	8,9
% vrouwen	53%	54%
% mannen	47%	46%
gemiddelde leeftijd	47,3 jaar	47,1 jaar
gemiddelde duur dienstverband	11,8 jaar	9,4 jaar
aantal fulltimers	56	56
aantal parttimers	40	44

Formatie

¹ vorig jaar 104 gerapporteerd, dit was incl. vacatures en een stagiair

De formatie is licht gestegen door de flexibele schil te verkleinen en te vervangen door vaste krachten. Hiermee is het personeelsbestand bestendig. Daarnaast hadden we vanwege de ambitie in Rotterdam, verduurzamingsvraagstukken en reguliere transformatieopgaven vanuit onze bestaande portefeuille voor de komende jaren, behoefte aan uitbreiding van de formatie op projectontwikkeling.

Van de totale formatie van 97,37 fte stond aan het einde van het jaar 8,9 fte vacant. In totaal vertrokken 17 medewerkers door pensionering, op eigen verzoek of van rechtswege. 20 nieuwe medewerkers versterkten de organisatie.

Naast de 100 medewerkers die bij Wooncompas in dienst waren, had Wooncompas op 31 december nog 15,7 fte inhuurkrachten ingezet op diverse afdelingen. Deze inhuur was voor tijdelijke vervanging wegens ziekte/verlof, of als externe consultant/adviseur voor diverse projecten.

Ziekteverzuim

	2019	2020
Totale ziekteverzuim	8,95%	6,01%
Kort verzuim (<1 maand)	0,72%	0,97%
Lang verzuim (>1 maand)	8,23%	5,04%
Aantal ziekmeldingen	101	72

De gemiddelde verzuimmeldingsfrequentie per medewerker daalde naar 0,8 maal per jaar (2019: 0,91). Het kort verzuim is licht gestegen maar blijft hiermee onder de gestelde norm van 1%. Ook de meldingsfrequentie (aantal ziekmeldingen/aantal medewerkers in dienst in 2020) is gedaald. Het percentage lang verzuim is afgenomen. Het lang verzuim steeg al een paar jaar achtereenvolgens. In 2019 was al besloten om met een andere arbodienst te gaan werken. Per 1 januari 2020 is dat contract ingegaan. We werken op een andere manier van verzuimbegeleiding: nauwere samenwerking tussen Wooncompas en de arbodienstverlening. Dit in combinatie met gesprekken die management en medewerkers proactief voeren om ziekteverzuim te voorkomen en -als het ziekteverzuim zich toch voordoet- wat nodig is om ervoor te zorgen dat de medewerker zo snel mogelijk terugkeert in het arbeidsproces. Tijdens de lockdown in het voorjaar van 2020 hadden we vrijwel geen ziekmeldingen. Het vele thuiswerken maakte dat medewerkers zich minder snel genoodzaakt voelden zich ziek te melden bij lichte klachten.

Personeelsontwikkeling

In 2020 is de HR-organisatie verder geprofessionaliseerd en is er een aantal processen verbeterd en geautomatiseerd. Medewerkers en leidinggevendenden kunnen bijvoorbeeld zelf in het personeelssysteem een aantal mutaties voorstellen. Ook zijn we overgegaan naar het digitaal opstellen, verwerken en laten ondertekenen van de arbeidsovereenkomsten. Aan het einde van het jaar is met betrokkenheid van diverse medewerkers een HR-beleidsplan opgesteld dat aansluit op het ondernemingsplan en bij de behoefte van de organisatie. Hierin zijn ook de nieuwe kernwaarden opgenomen. De medewerker staat centraal en het thema van het HR-beleidsplan is dan ook 'Jij maakt het verschil'.

In 2020 hebben we veel vacatures gehad. Na de fusie in 2019 zijn sommige functies in eerste instantie op interim basis ingevuld. Ook is er sprake geweest van vervanging door verloop van personeel. Vacatures worden in eerste instantie intern uitgezet en bij geen geschikte kandidaten, extern. De meeste vacatures konden we snel invullen met interne of externe kandidaten. Voor moeilijk vervulbare vacatures hebben we een wervings- en selectiebureau ingezet. Op 31 december 2020 was er 8,9 fte vacant.

In 2020 hebben we ruim 500 sollicitaties mogen ontvangen. In april zijn hebben we een systeem geïmplementeerd dat gekoppeld is aan de website. Hierdoor kunnen we niet alleen sneller reageren, ook kunnen we kandidaten gemakkelijker met de betreffende manager bespreken. We voldoen hiermee ook aan de privacywetgeving. Dit houdt onder meer in dat de bewaartermijn wordt gerespecteerd en dat kandidaten hun gegevens in ons systeem kunnen beheren of verwijderen.

Informatisering/automatisering

Data en stuurinformatie

Het applicatielandschap is opnieuw in kaart gebracht en gebruikt om het business continuïteitsplan te actualiseren. Met deze informatie zijn de eerste stappen gezet om de informatiearchitectuur uit te werken. Onderdeel van deze architectuur is ook de inrichting van een data-hub. Met deze data-hub wordt data ontsloten richting de BI-omgeving. Er kan nu eenvoudiger data van bepaalde bronnen worden verzameld en gerapporteerd. We sluiten hierbij zoveel als mogelijk aan bij de beschikbare sectorstandaarden (Cora Vera). Dit heeft geresulteerd in diverse dashboards die elders in dit jaarverslag staan vermeld.

Processen

In 2020 zijn de sturende, primaire en ondersteunende processen uitgewerkt, en aangevuld met KPI's, risico's en beheersmaatregelen. Hiermee zijn de proceseigenaren beter in staat om hun eigen processen te monitoren en de processen ook te blijven verbeteren. Dit geeft een basis voor de In Control Statements die proceseigenaren periodiek af gaan geven, waardoor ook de bestuurder gefaciliteerd wordt in het opmaken van een eigen In Control Statement. Bij het verder verbeteren van de processen wordt ook rekening gehouden met de reeds beschikbare Cora-standaard.

Management Ondersteuning & Facilitair

Door de doorgekachte organisatieontwikkeling en de coronacrisis heeft Management Ondersteuning geconstateerd dat de behoefte in de organisatie is veranderd. Er is daarom een plan gemaakt om weer op de behoefte aan te sluiten.

Binnen Facilitair zijn veel aanpassingen doorgevoerd in de panden om coronaproof te kunnen werken. Dit heeft geresulteerd in een veilige kantooromgeving. Ook is de verzekeringsportefeuille beter in beeld gebracht en wordt gewerkt aan een beter preventiebeleid om de kosten van de verzekeringen in de toekomst beheersbaar te houden.

Woonvisie@Work

Vanuit vier pijlers zijn we in 2016 gestart met de beweging naar Het Nieuwe Werken: Woonvisie@Work, ICT, kantoor, Slimmer Werken en HR. Alle projecten droegen er ook in 2020 aan bij dat we grote stappen in de gewenste richting maakten.

1 Nieuwe kantooromgeving

In 2020 is het flexibele concept van het vernieuwde kantoor aan het Koningsplein verder ingezet en vanwege de drukte in 2019 is tevens een kleine flexibele uitbreiding op de tweede etage aan het Koningsplein gecreëerd. Vanwege de coronacrisis is vanaf 13 maart de bezetting in het kantoorpand erg laag geweest. Daarnaast zijn zoals eerdergenoemd aanpassingen gedaan om een coronaproof kantooromgeving te creëren.

In 2020 zijn op de Wijkkantoren de nodige verbeteringen doorgevoerd in de inrichting. Dit betreft aanpassingen in de uitstraling (Wooncompas uitstraling) maar ook ten aanzien van bijvoorbeeld ventilatie. Deze werkzaamheden worden begin 2021 afgerond.

2 ICT

Onze nieuwe kantooromgeving wordt ondersteund door moderne ICT. Dit heeft de organisatie in staat gesteld om bij de eerste lockdown zeer snel om te schakelen naar tijd- en plaatsonafhankelijk werken.

3 Slimmer Werken

Het gebruik van Microsoft Teams en de chatfunctie is enorm toegenomen sinds het thuiswerken de norm is geworden. Binnen het IT-team is ook een beheerder aangesteld voor deze omgeving, waardoor het support nu grotendeels intern is georganiseerd. Om de beweging naar de Cloud verder vorm te geven (en als restpunt van het project Slimmer Werken) is aandacht gegeven aan het opschonen van de netwerkschijven. Inmiddels is ruim 80% van de data naar de Cloud omgeving verplaatst. Voor de resterende data zijn acties in gang gezet. Gebleken is dat er nog nader beleid nodig is ten aanzien van bijvoorbeeld de archivering. Dit zal in 2021 worden uitgewerkt.

Continu verbeteren

In 2020 is focus geweest op het borgen van de doorgevoerde vernieuwingen. Zo zijn de primaire, sturende en ondersteunende processen uitgewerkt en vastgelegd in het proceshuis. In het proceshuis

zijn de proceseigenaren, procesbeheerders en de procesrisico's en bijbehorende maatregelen benoemd.

Proces indiensttreding

In 2019 zijn als LEAN-traject de processen met bijbehorende rollen en verantwoordelijkheden voor het indiensttredingsproces uitgewerkt. Begin 2020 is dit nieuwe proces geïmplementeerd. Nadien zijn na iedere indiensttreding zowel het proces, techniek als de ervaring van de nieuwe collega geëvalueerd. Conclusie is dat het nieuwe proces enthousiast is ontvangen en bovendien doorlopend wordt verbeterd.

Jaarverslag van de ondernemingsraad

Het was een heel bijzonder jaar voor de OR. We zijn het jaar begonnen met de nieuwe arbodienst Care for Companies met als doel om meer in te zetten op preventie van ziekteverzuim. De OR heeft hierin constructief meegedacht en geadviseerd. Vervolgens stond onze (OR) wereld op zijn kop door de coronacrisis. Ook voor de OR was het wennen en aanpassen aan de nieuwe manier van werken op afstand. Zeker ook voor de nieuwe OR-leden die in april door de collega's zijn gekozen. In de nieuwe samenstelling legden we de focus op het agenderen van 'nieuwe' onderwerpen zoals duurzame inzetbaarheid en het meer betrekken van collega's om de communicatie met de achterban te verbeteren. Een van de thema's waarbij wij dit hebben toegepast was het thema Integriteit. Hiervoor hebben we de collega's middels een poll casussen voorgelegd. Deze vorm gebruikten we ook voor het uitvragen van de enquête rondom het werken in coronatijd en het kunnen stemmen op de verplichte vrije dagen van 2021.

Een onvermijdelijk ander thema wat speelde, was het thuiswerken. We zijn regelmatig in overleg geweest om een goede regeling te treffen zoals de maandelijkse bijdrage van € 50 en de eenmalige € 100 vergoeding. Het jaar stond ook in het teken van het nieuwe ondernemingsplan voor de periode 2021-2024. Ook hierin is de OR nauw betrokken geweest bij o.a. het 'werken met een beetje extra'. Eind vorig jaar adviseerden wij positief over de overname van een deel van het bezit van Vestia en Rndm Wonen.

In 2020 bestond de OR uit: Arnold Bouman, Laura van Dam (secretaris), Igor Marinkovic (voorzitter), Fleur van Slobbe en Rob van Slobbe.

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.

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 2020 nam het bestuur verschillende besluiten. Een aantal bestuursbesluiten is indien wenselijk en/of conform de wet en statuten vooraf ter goedkeuring aan de raad van commissarissen voorgelegd. Het gaat dan bijvoorbeeld om start- en investeringsbesluiten, het jaarverslag en de jaarrekening, het treasury jaarplan, de begroting en de meerjarenraming. Zie voor de lijst met besluiten het jaarverslag van de raad van commissarissen.

Opzet en werking interne beheersingssystemen

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

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

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

Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) / Aw

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

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

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

Wooncompas heeft op 16 april 2020 de toezichtbrief 2020 ontvangen met betrekking tot het onderzoek op basis van het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW. In dit onderzoek werd gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen: dVi en dPi gegevens, jaarverslag, managementletter, accountantsverslagen, visitatierapport, oordeel rechtmatigheid, onderzoeksresultaten WSW, voorgaande oordelen Aw en een gesprek dat in maart 2020 plaatsvond met het bestuur van Wooncompas. Op basis van het uitgevoerde onderzoek signaleerde Aw een verhoogd risico op de onderdelen Rechtmatigheid en Governance. Er zijn toezichtafspraken met Aw gemaakt waarna in september 2020 door Aw is vastgesteld dat door Wooncompas gehoor is gegeven aan deze afspraken.

Benchmark Aedes

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

- Het lukt ons nog niet onze C binnen het thema 'huurdersoordeel' om te zetten naar een B. We kwamen weer een stapje dichterbij, maar onze klanten waren nog niet tevreden genoeg over de dienstverlening rond reparaties. We zijn daarin niet alleen. In onze directe omgeving zien we veel B- en C-scores.
- Aan het thema 'beschikbaar & betaalbaarheid' is officieel geen letter gekoppeld. Wij scoorden in lijn met 2019 onder het landelijk gemiddelde, wat te vertalen is in een C-score. Op regionaal niveau zien we wel veel vergelijkbare (en mindere scores). Wij vinden het jammer dat onze inspanningen op het gebied van betaalbaarheid niet terug te zien zijn in de benchmark en laten onze scores in 2021 niet meer publiceren.
- Onze score op het onderdeel 'bedrijfslasten' was in 2019 een tegenvaller: we werden een C-corporatie. Ook in 2020 bleven we op een C steken. Onze bedrijfslasten liggen 150 euro boven het gemiddelde van sector. Er is niet één duidelijke oorzaak te benoemen. Onder andere de projecten en inhuur in de organisatie speelden een rol.
- Op het thema 'onderhoud & verbetering' kwamen we opnieuw uit in de B-klasse. We scoren daarin aan de bovenkant, maar bijvoorbeeld de instandhoudingskosten van onze woningvoorraad zijn onvoldoende voor een A-oordeel.
- Voor het in 2018 geïntroduceerde thema 'duurzaamheid' bleven we tot de koplopers behoren.

Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de raad van commissarissen na advies van de directeur-bestuurder en auditcommissie. Voor het verslagjaar 2020 is Deloitte opnieuw als accountant gekozen, de vierjaarlijkse evaluatie naar het functioneren van de accountant wordt uitgevoerd in het voorjaar van 2021.

Integriteit

Wooncompas beschikt over een integriteitscode en een meldregeling (klokkenluiderregeling) die op de website geplaatst zijn. Jaarlijks wordt aandacht besteed aan integriteit, dit jaar werd dit gedaan in de vorm van een poll op intranet. Medewerkers werden uitgenodigd te reageren op verschillende cases.

Vertrouwenspersoon

Wooncompas heeft een vertrouwenspersoon.

Ondernemingsplan

In 2020 is gewerkt aan het opstellen van ons nieuwe ondernemingsplan. In de verschillende fases hebben medewerkers een bijdrage geleverd aan de totstandkoming ervan. Aan het eind van het jaar is het nieuwe ondernemingsplan voor de periode 2021 tot en met 2024 vastgesteld.

Toekomstparagraaf

Wooncompas heeft de komende jaren een grote opgave en ambitie op het gebied van (her)ontwikkeling en renovatie. In 2021 zullen een aantal sloop/nieuwbouw projecten worden opgestart. De financiering hiervoor zal voor een deel uit de operationele kasstroom komen en deels worden gefinancierd met leningen. De activiteiten op treasurygebied, waaronder de nieuw aan te trekken leningen, zijn uitgewerkt in het separate Treasury Jaarplan 2021.

Coronacrisis

Aan het begin van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus. Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen werden gemonitord en opgevolgd. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

Covid-19 zal naar verwachting geen significante impact hebben op onze toekomstige financiële prestaties gezien de aard van de activiteiten van Wooncompas en de maatregelen die werden genomen om de impact van Covid-19 op onze activiteiten te beperken.

HOOFDSTUK 8 VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

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

De raad van commissarissen van Wooncompas verantwoordt zich in dit verslag over zijn taken en verantwoordelijkheden in 2020. Er wordt verslag gedaan vanuit de verschillende rollen van de raad: de toezichthoudende rol, de werkgeversrol en de klankbordrol.

Over bestuur en toezicht

De raad van commissarissen en het bestuur onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties 2020 door aan alle bepalingen te voldoen. Tegelijkertijd is governance voor Wooncompas zoveel meer dan documenten (rule-based), echte werking gaat volgens RvC en bestuur uit van principle-based. Daarom achtten zij het van belang na een wijziging in de samenstelling van de raad in 2020 en aan de vooravond van een nieuwe ondernemingsplanperiode het kompas opnieuw te delen. Dit heeft geleid tot acties om bepaalde bepalingen scherper uit te werken of de toepassing ervan te verbeteren.

Een van de acties was het opstellen van een nieuw toezicht- en toetsingskader met daarin een geïntegreerde visie op bestuur en toezicht. In een RvC themabijeenkomst werd de nieuwe Governancecode doorleefd. De raad onderscheidt vier rollen voor zichzelf: toezichthouder, klankbord, werkgever en de netwerkkrol.

Commissies

Binnen de raad van commissarissen zijn drie commissies actief: een Auditcommissie, een Remuneratiecommissie en sinds eind 2020 ook een commissie Volkshuisvesting & Innovatie. Deze commissies kennen een eigen reglement waarin rollen en verantwoordelijkheden zijn omschreven. Deze reglementen zijn te vinden op de website.

Besluiten

De raad heeft in 2020 de volgende besluiten genomen:

- goedkeuring opdracht aan accountant inz. rapportage Habion;
- aanwijzen tijdelijk voorzitter RvC Imke Frijters;
- benoeming voorzitter RvC Ronald de Koning;
- vaststelling honorering RvC en bestuurder 2020;
- wijzigingen samenstelling commissies;
- aanwijzen Claudine van Benthum als RvC-lid op voordracht OR;
- vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2019 en verlenen van decharge aan bestuurder;
- goedkeuring Meldregeling 2020;
- goedkeuring realisatiebesluit Stadhouderslaan;
- herbenoemingen RvC-leden Imke Frijters en Cor van Oorschoot;
- goedkeuring portefeuillebeleid 2020-2030;
- goedkeuring investeringsstatuut;
- goedkeuring verlenging overeenkomst met accountant voor een jaar;
- vaststelling governance jaaragenda;
- goedkeuring aankoop Vestia bezit in Barendrecht;
- goedkeuring aankoop portefeuille Terbregge van Rondon Wonen;
- oprichting commissie Volkshuisvesting & Innovatie;
- aanwijzen vicevoorzitter;
- vaststelling herbenoemingsprocedure Claudine van Benthum;
- vaststelling profielschets RvC;
- goedkeuring begroting 2021 en meerjarenraming 2022-2030;
- vaststelling toezicht- en toetsingskader inclusief visie op bestuur en toezicht;
- voornemen tot herbenoeming Claudine van Benthum.

VERSLAG VANUIT DE TOEZICHTHOUDENDE ROL

Toezicht op strategie

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

Aankopen Barendrecht en Rotterdam

Samen met Patrimonium Barendrecht en Havensteder tekende Wooncompas de koopovereenkomst voor zo'n 1.000 woningen in Barendrecht. Door de problemen bij Vestia dreigden deze woningen uit de sociale voorraad te verdwijnen, terwijl er in Barendrecht een groot tekort is aan betaalbare woningen. Samen met de twee andere lokale corporaties zorgden we ervoor dat ook in de toekomst deze woningen grotendeels beschikbaar blijven voor huurders met een lager inkomen. Daarnaast ging Wooncompas over tot de aankoop van de portefeuille Terbregge van Rndm Wonen bestaande uit 97 woningen en 2 BOG-ruimtes. In de raad zijn beide aankopen uitvoerig aan de orde geweest.

Contourennota

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

Stand van zaken control

De raad voerde zijn jaarlijkse gesprek met de controller in februari. De controller gaf een terugblik op het jaar en lichtte toe waar zijn focus op heeft gelegen. Er werd gesproken over de samenwerking met de externe accountant en over de werking van het *three lines of defense model*. Ook kwam de samenwerking met de bestuurder en het DT aan de orde die naar tevredenheid van de controller verloopt.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Naast toezicht op de strategie van de organisatie, houdt de raad ook toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van Wooncompas. Zo ging het in 2020 bijvoorbeeld over de navolgende onderwerpen.

Prestatieafspraken: jaarlijkse voornemens

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

Projecten en vastgoedontwikkeling

Wooncompas heeft de komende jaren een grote opgave en ambitie op gebied van (her)ontwikkeling en renovatie. Hierover wordt regelmatig met de raad gesproken. Tijdens deze besprekingen wordt onder andere gesproken over de volkshuisvestelijke belangen, de duurzaamheidsaspecten en de hoogte van de investeringen. In 2020 keurde de raad verschillende besluiten goed.

Stakeholders

De huurderscommissarissen en de voorzitter van de RvC van Wooncompas hebben verschillende vergaderingen van huurdersorganisatie Progressie bijgewoond. De raad laat zich door de bestuurder informeren over de manier waarop Wooncompas omgaat met haar stakeholders. De raad is van mening dat de bestuurder de meest aangewezen persoon is om namens Wooncompas contacten met belanghouders te onderhouden. Zo staat dit ook beschreven in het belanghoudersbeleid.

Ondernemingsraad

De raad ziet de ondernemingsraad als een belangrijke interne stakeholder van Wooncompas. De commissaris die op voordracht van de ondernemingsraad zitting heeft in de raad was één keer aanwezig bij OR-vergaderingen met de bestuurder en sprak ook op informele wijze met de OR. De voorzitter van de raad van commissarissen was één keer aanwezig bij een overleg tussen bestuurder en OR.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Auditcommissie

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

In 2020 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 raad over:

- realisatie- en evaluatiebesluiten projecten;
- aankoop bezit Vestia;
- aankoop bezit Rendom Wonen;
- jaarverslag en jaarrekening 2019;
- kadernota begroting 2021;
- tertiaalrapportages;
- benoeming en jaarlijkse opdracht accountant;
- frauderisico;
- begroting 2021 en meerjarenperspectief 2022-2030;
- jaarplan 2021;
- investeringsstatuut 2020;
- managementletter 2020;
- auditplan accountant 2021.

Bestuursverslag, jaarrekening, volkshuisvestelijk verslag, accountantsverslag

De Auditcommissie besprak op 15 juni 2020 het bestuursverslag, het jaarverslag, de jaarrekening en het accountantsverslag met de accountant en met de bestuurder. Het bestuursverslag en de jaarrekening zijn daarna in de vergadering van de raad van commissarissen op 29 juni 2020 in aanwezigheid van de accountant, goedgekeurd.

Managementletter

De managementletter 2020 is met de Auditcommissie en met de raad besproken. De accountant constateert dat er in 2020 goede acties zijn ondernomen om de organisatie, na de fusie in 2019, als geheel naar een hoger niveau te brengen en dat veel zaken zijn geland en geborgd.

Accountant

Voor het verslagjaar 2020 is opnieuw gekozen voor Deloitte als accountant voor de periode van een jaar. De vierjaarlijkse evaluatie naar het functioneren van de accountant vindt plaats in 2021. De Auditcommissie heeft hierover samen met de bestuurder een advies uitgebracht. In juni sprak de Auditcommissie met de accountant over de bedreigingen terzake de onafhankelijkheid van de externe accountant en de maatregelen die zijn genomen om deze bedreigingen in te perken.

Samenstelling

De samenstelling van de Auditcommissie is in 2020 gewijzigd. Vanaf het tweede kwartaal is Piet van Poelgeest niet langer lid van de Auditcommissie. In het vierde kwartaal heeft Cor van Oorschot het voorzitterschap van Imke Frijters overgenomen en is zij niet langer lid van de Auditcommissie.

Toezicht op risicobeheersing

De uitgebreide exercitie op frauderisicogebied uit 2019 vormde de basis voor de aanpak van dit onderwerp dit jaar. In het Directieteam is een inventarisatie gemaakt van de verandering van inzichten ten aanzien van de vorig jaar geformuleerde meningen. Na bespreking van deze inventarisatie in het Directieteam is dit onderwerp behandeld in de Auditcommissie en vervolgens in de raad. Er werd stilgestaan bij de mogelijke kwetsbaarheid die ontstaat door het beleggen van risico's bij één functionaris en hoe deze te mitigeren. Ook kwam de WWFT aan de orde, dit onderwerp komt in 2021 terug op de agenda.

Commissie Volkshuisvesting & Innovatie

De commissie Volkshuisvesting & Innovatie is opgericht om de netwerkkrol goed te kunnen vervullen. De netwerkkrol betreft de relaties van de raad met de omgeving. De commissarissen vormen een belangrijke verbinding tussen de corporatie en de (snel veranderende) samenleving. Hierbij gaat het om het tijdig signaleren door de raad van ontwikkelingen in de (lokale/regionale) omgeving, de volkshuisvestingssector, politiek e.d. En ook om de relatie met stakeholders en de maatschappelijke aanspreekbaarheid van de commissarissen.

De commissie is opgericht eind 2020 en hield in december een brainstorm over hun rol en werkwijze. De eerste commissievergadering vond plaats in 2021. Imke Frijters is voorzitter van deze commissie en Piet van Poelgeest is lid.

VERSLAG VANUIT WERKGEVERSROL

Remuneratiecommissie

De samenstelling van de Remuneratiecommissie is gewijzigd in 2020. In het eerste kwartaal is Jan Freie de voorzitter geworden en Ronald de Koning lid van de commissie. De raad fungeert als werkgever voor de directeur-bestuurder. De Remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de raad en adviseert omtrent de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van bestuur en leden van de raad en bereidt de besluitvorming van de raad daarover voor.

De Remuneratiecommissie kwam in 2020 drie keer bij elkaar (waarvan een keer in de nieuwe samenstelling) en heeft onder andere het remuneratiegesprek over 2020 met de directeur-bestuurder gevoerd. Hierbij zijn ook prestatieafspraken gemaakt voor 2021. Vooraf heeft de commissie hiervoor input gevraagd bij alle commissarissen. Het functioneren van de bestuurder is als goed beoordeeld.

In 2019 is door een Selectiecommissie bestaande uit leden van de RvC en de directeur-bestuurder gestart met de werving en selectie van een nieuwe voorzitter van de RvC. Hiertoe is een wervings- en selectiebureau ingeschakeld. De vacature is gepubliceerd op de website van Wooncompas en openbaar opengesteld via een advertentie in de Volkskrant. De selectiegesprekken werden gevoerd in januari 2020. Uit de vier kandidaten waarmee de gesprekken zijn gevoerd, is gekozen voor Ronald de Koning. Na een positief advies van de OR en een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties is Ronald de Koning benoemd als nieuwe voorzitter van de RvC.

In 2020 is door de Remuneratiecommissie gestart met de voorbereiding van de herbenoeming van Claudine van Benthum in 2021.

Directeur-bestuurder

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

Directeur-bestuurder

Alfred van den Bosch (1964)

Nevenfuncties 2020

Maaskoepel, Rotterdam, federatie woningcorporaties Rijnmond, voorzitter bestuur

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, Rotterdam, lid Centrale Raad (namens Aedes)

Provada, Nieuwegein, lid Raad van Advies

Amaris zorggroep, Laren, lid Raad van Toezicht

Coloriet, Lelystad, lid Raad van Toezicht

Stichting RGS, Waddinxveen, lid bestuur

Beoordeling en beloning bestuurder

De raad van commissarissen stelde in 2014 bij de aanstelling van de bestuurder het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden vast. Deze passen binnen de sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties en WNT 2. De belangrijkste afspraken over de beloning zijn: een functiecontract (dus geen overeengekomen arbeidsduur), een contract voor onbepaalde tijd, inschaling vanaf 1 januari in klasse G, een vast salaris, het gebruik van een leaseauto en de beoordeling door de raad van commissarissen van de ontwikkeling van de bestuurder in zijn functie. De bezoldiging van de bestuurder is opgenomen in de 'toelichting WNT' in de jaarrekening. Als onderdeel van het jaarlijkse remuneratiegesprek is de beloning over 2020 vastgesteld door de raad.

Organisatiecultuur en integriteit

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

In 2020 is een nieuwe meldregeling (voorheen Klokkenluiderregeling) vastgesteld. Deze regeling maakt het mogelijk dat medewerkers een vermoeden van een misstand en/of integriteitsschending op een eenvoudige, heldere en veilige wijze kunnen melden. De melder moet in alle vertrouwelijkheid zijn vermoeden kunnen delen en dient persoonlijk geen negatieve gevolgen van zijn melding te ondervinden.

VERSLAG VANUIT KLANKBORDFUNCTIE

De raad van commissarissen heeft ook een klankbordfunctie voor de bestuurder. Deze rol vult de raad op verschillende wijzen in. Regelmatig vindt overleg plaats tussen de bestuurder en de voorzitter van de raad. Naast het bespreken en voorbereiden van de agenda van de raad van commissarissen, wordt over diverse (actuele) onderwerpen van gedachten gewisseld. Waar nodig of wenselijk worden themasessies georganiseerd. In 2020 was er een themabijeenkomst over de nieuwe Governancecode en toezicht- en toetsingskader.

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

Samenstelling

De raad is van oordeel dat de raad voldoende divers is samengesteld in deskundigheid en competenties. De samenstelling en deskundigheid van de raad sluiten aan bij de beschrijving van de profielschets van de raad. Door een evenwichtige samenstelling kan de raad onafhankelijk en kritisch toezichthouden. Op 31 december 2020 was de raad als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Deskundigheid	Beroep	Belangrijkste nevenfuncties
Mevr. ir. C.J.C. van Benthum (1979)	Lid	Vastgoed	Senior adviseur en partner	
	Lid Auditcie.	Gebieds-ontwikkeling	Realnomics B.V.	
	Lid op voordracht OR	Portefeuille-management		
Dhr. ir. J. Freie (1960)	Lid	Vastgoed	Tot 31 december 2020:	
	Vicevoorzitter	Volkshuisvesting	Adjunct-directeur gemeente Maassluis	
	Voorzitter Remuneratiecie.	Regionale binding	Vanaf 1 januari 2021: interim-	

Naam	Functie	Deskundigheid	Beroep	Belangrijkste nevenfuncties
			manager bij Zeelenberg Professionals	
Mevr. drs. I.M.S. Frijters (1970)	Lid Voorzitter commissie Volkshuisvesting & Innovatie Huurders-commissaris	Organisatiestrategie Financiën	Zelfstandig organisatieadviseur en interim manager	- Voorzitter Financiële Commissie Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties - Lid Raad van Toezicht De Sleutels - Lid Raad van Toezicht, voorzitter Onderwijscommissie, ROC Nova College, Haarlem - Lid Raad van Toezicht, Voorzitter Auditcommissie, Het Raamwerk, organisatie voor gehandicaptenzorg
Dhr. drs. R.M. de Koning MMO MCM (1960)	Voorzitter Lid Remuneratiecie.	Governance Wonen, zorg en welzijn Regionale binding	Directeur-bestuurder Amfors Groep	- Lid Raad van toezicht, voorzitter Auditcommissie, ASVZ Sliedrecht - Voorzitter Raad van Toezicht, de Zellingen Capelle a/d IJssel
Dhr. C.P.M. van Oorschoot RA (1960)	Lid Voorzitter Auditcie. Huurders-commissaris	Volkshuisvesting Financiën	Lid Kernteam Finance TU Delft	- Lid investeringscommissie Groen Ontwikkelfonds Brabant BV. - Lid Raad van Toezicht Dongemond College Raamsdonksveer - Lid Raad van Commissarissen, (voorzitter per 1 januari 2021) Woningstichting Clavis, Terneuzen - Lid Raad van Commissarissen Stichting Krachtbedrijf - Voorzitter bestuur Stichting RSG 't Rijks, Bergen op Zoom
Dhr. P. van Poelgeest (1949)	Lid Lid commissie Volkshuisvesting & Innovatie Huurders-commissaris	Volkshuisvesting Regionale binding	Directeur en adviseur	- Voorzitter Stichting Samen 010 Rotterdam - Voorzitter Stichting Diaconaal Missionaire Stuurgroep Rotterdam - Voorzitter Stichting Vrienden van de Hillevliet Rotterdam - Voorzitter plaatselijke afdeling SGP Albrandswaard - Adviseur College van Diakenen - Diaconie Protestantse Gemeente Rotterdam-Zuid - Adviseur International Seafarers' Center LCO Oostvoorne

Rooster van aftreden

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

Functioneren en zelfevaluatie raad van commissarissen

De zelfevaluatie over 2020 werd in februari 2021 uitgevoerd onder onafhankelijke, externe begeleiding. Er werd stilgestaan bij het functioneren van het team waarbij de leden het functioneren van deze RvC gemiddeld waarderen met een 8-. De reden dat men geen 10 geeft, is dat er nog een aantal aandachtspunten is. Een van de aandachtspunten waarmee de RvC haar toekomstbestendigheid borgt, is het instellen van de commissie Volkshuisvesting & Innovatie.

Er is stilgestaan bij de teamdynamiek en bij de toegevoegde waarde van de individuele leden aan het team. Ten slotte is er teruggekeken naar de zelfevaluatie van vorig jaar en is de rol- en taakopvatting van de RvC besproken.

Integriteit en onafhankelijkheid

De raad van commissarissen is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2020 onafhankelijk uitoefende. Mogelijke tegenstrijdige belangen worden door de leden van de raad gemeld in de plenaire vergaderingen. De bestuurder meldt mogelijke tegenstrijdige belangen bij de voorzitter van de raad van commissarissen. In 2020 deden zich bij de besluitvorming door de raad van commissarissen geen onverenigbaarheden voor. Er zijn geen transacties geweest waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang.

Aanspreekbaarheid

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

Meldingsplicht

De raad van commissarissen is zich bewust van de meldingsplicht die zij heeft conform de Woningwet. In 2020 was er voor de RvC geen aanleiding om een melding te doen bij de minister.

Informatievoorziening

Via tal van bronnen kreeg de raad in 2020 informatie die noodzakelijk is om zijn toezichthoudende rol in te vullen. Uiteraard volgen de leden van de raad de voorstellen en maatregelen van de landelijke, regionale en lokale overheid met betrekking tot het wonen en die mogelijke gevolgen hebben voor Wooncompas. Dit gebeurt onder andere door informatievoorziening vanuit de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en branchevereniging Aedes. Daarnaast ontvangt de raad informatie van de bestuurder, zowel tijdens plenaire overleggen als tussentijds. Met de accountant bespreekt de raad de interim-controle, het jaarverslag en de jaarrekening. Daarnaast ontvangen leden van de raad informatie van de ondernemingsraad, de huurdersvereniging en belanghouders. Ook bezoeken zij regelmatig seminars. De raad is van mening dat hij in 2020 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 2020 verschillende opleidingen, zodat zij voldoende kennis behouden om hun werk als lid van de raad goed te kunnen doen. Alle raadsleden voldoen aan het reglement permanente educatie van de VTW. De voorzitter van de raad ziet erop toe dat de bestuurder en de leden van de raad hun benodigde PE-punten halen en houdt dit bij. Voor leden van de raad is dat minimaal vijf punten in 2020. Dit hebben alle commissarissen behaald. Voor de bestuurder is dit 111,5 punten in drie kalenderjaren (2018/2019/2020). Ook dit is behaald.

PE-punten raad van commissarissen	2018	2019	2020
Mevr. ir. C.J.C. van Benthum	62	14	9
Dhr. J. Freie	3	6	5
Mevr. drs. I.M.S. Frijters	20,5	27,5	13
Dhr. drs. R.M. de Koning MMO MCM	-	-	25,5
Dhr. C.P.M. van Oorschoot RA	6,5	9	23
Dhr. P. van Poelgeest	3	6	8

PE-punten bestuurder	2018	2019	2020
Dhr. A. van den Bosch	26,5	42	43

Bezoldiging

De raad heeft de honorering van de raad van commissarissen per 1 januari 2020 vastgesteld conform het grensbedrag van de VTW. Dat houdt de volgende vergoedingen in per jaar exclusief 21% btw:

Voorzitter	Leden
€ 21.800,-	€ 14.550,-

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

Vergaderingen

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

HOOFDSTUK 9 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT / GOED RENTMEESTERSCHAP

Financiële continuïteit is een voorwaarde om onze volkshuisvestelijke doelen ook in de toekomst te kunnen blijven realiseren. Financiële sturing waarbij kasstromen en de marktwaarde van ons vastgoed centraal staan, denken in maatschappelijke toegevoegde waarde en een oog voor risico's zijn ook in 2020 voor ons de basis geweest bij het realiseren van onze doelstellingen.

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (Covid-19). Dit heeft de nodige impact op onze huurders en ook op onze organisatie. Wooncompas kent over 2020 een positieve kasstroom uit operationele activiteiten (onder aftrek van rentebetalingen) van 19,6 miljoen en kan daarmee ongeveer 2,5 keer (ICR) haar rentelast dragen. Gecombineerd met een schuld-waardeverhouding (LTV) op beleidswaarde van 32,7%, geeft dit een zeer gezonde basis waarmee eventuele non-betaling door klanten opgevangen kan worden.

Resultaten

De winst- en verliesrekening geeft de middelen weer die wij hebben ingezet om onze strategische doelstellingen, en specifiek de doelstellingen en de prestaties voor 2020, te realiseren.

Het totale jaarresultaat in 2020 na belastingen is 110,2 miljoen euro positief (2019: 130,3 miljoen euro positief). Dit positieve resultaat bestaat voor een belangrijk deel uit de waardestijging van ons vastgoed. Het netto exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille bedraagt 34,3 miljoen euro in 2020 en is ten opzichte van 2019 (35,5 miljoen) stabiel. De ontvangen huuropbrengsten zijn met 1,7 miljoen euro beperkt toegenomen. De stijging is hoofdzakelijk het gevolg van de jaarlijkse huurverhoging. De lasten verhuur en beheeractiviteiten en de onderhoudslasten zijn ten opzichte van 2019 respectievelijk gestegen met 1,2 miljoen euro als gevolg van toerekening indirecte kosten eigen organisatie en met 1,1 miljoen euro op met name contractonderhoud, klachten- en mutatieonderhoud. De toename in het contractonderhoud is het gevolg van het faillissement van een bestaande onderhoudspartij, waardoor we deze werkzaamheden hebben moeten onderbrengen bij drie andere (bestaande) contractpartijen. De kosten voor het klachten- en mutatieonderhoud zijn gestegen ten opzichte van voorgaand jaar als gevolg van een stijgende reparatiegraad in combinatie met prijsstijgingen in de markt.

Fiscaliteit

Over 2020 haalden we een fiscaal resultaat ter grootte van 26,9 miljoen euro. We hebben geen fiscaal compensabele verliezen die we hierop in mindering kunnen brengen. Het belastbaar bedrag wordt hiermee eveneens 26,9 miljoen euro en de acute belastinglast 6,7 miljoen euro.

Kasstromenontwikkeling

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. Een gezonde operationele kasstroom, de kasstroom uit de dagelijkse bedrijfsactiviteiten, is van groot belang om aan de rente- en de aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen. De kasstroom uit operationele activiteiten was 11,9 miljoen euro. De kasstroom uit investeringsactiviteiten was 35,3 miljoen euro. De kasstroom uit financieringsactiviteiten was 25,3 miljoen euro.

De hoogte van het borgingsplafond is (mede) afhankelijk van de financieringsbehoefte conform de dPi 2019. Wooncompas heeft een borgingsplafond van € 275,7 miljoen voor 2021 ontvangen.

Op 31 december 2020 heeft een activa/passiva-transactie met Vestia plaatsgevonden, zonder ruil van geldmiddelen. Het vastgoed (activa) is overgenomen tegen marktwaarde in verhuurde staat. De aankoop van het Vestia bezit hebben wij niet zelf gefinancierd, maar hiervoor in de plaats nemen wij leningen tegen marktwaarde van Vestia over. De marktwaarde van het bij deze transactie betrokken vastgoed en de leningen bedraagt circa 75 miljoen euro.

In totaal hebben we 1,9 miljoen euro aan onze positieve bankstand toegevoegd.

Waardeontwikkeling

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De marktwaarde van het bezit van Wooncompas is in 2020 met 213,6 miljoen euro (14,5%) gestegen naar 1.684 miljoen euro, verdeeld naar 1.391 miljoen euro aan DAEB en 293 miljoen euro aan niet-DAEB vastgoed.

De portefeuille volgt hiermee de landelijke trend van forse waardestijgingen van vastgoed. De autonome waardestijging van het vastgoed (standing portefeuille) kwam uit op 6,4%. Dit komt overeen met een waardestijging van 93,6 miljoen euro op het woningbezit, een waardedaling van 0,1 miljoen euro op het overige bezit (BOG en parkeren) en een klein overig effect als gevolg van veranderingen in de samenstelling van onze vastgoedportefeuille.

De belangrijkste factor voor de stijging van de marktwaarde is de leegwaardeontwikkeling van de verhuureenheden, die met name bij de woningen fors uitviel. Daarnaast hebben de huurstijging (incl. harmonisatie) en een daling van de disconteringsvoet een substantieel effect.

Acquisitie en dispositie

In 2020 zijn er 102 woningen opgeleverd, met in totaal een marktwaarde van 26,1 miljoen euro en is er één renovatieproject afgerond, met een marktwaarde van 11,9 miljoen euro. Naast de eerdergenoemde activa/passiva-transactie met Vestia, hebben we ook bezit overgenomen van Rndom Wonen, met in totaal een marktwaarde van 84,6 miljoen. Bij deze overnames hebben wij 512 eenheden overgenomen. Ten slotte zijn er 17 woningen verkocht met een totale marktwaarde van 3,8 miljoen euro.

Beoordelingskader, waardebegrippen en ratio's

Beoordelingskader

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

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

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

Eind april 2020 hebben de toezichthouders de definitieve ratio's en grenswaarden gepubliceerd.

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

De definities van de continuïteitsratio's (ICR, LTV, Solvabiliteit) zijn ongewijzigd ten opzichte van de ratio's die zijn gepubliceerd in het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW.

Ten aanzien van de discontinuïteitsratio's (dekkingsratio en onderpandratio) vinden twee wijzigingen plaats: de toevoeging van a) de onderpandratio en b) de marktwaarde van leningen.

Er bestond al een dekkingsratio voor de gehele corporatie. Daarmee wordt in geval van discontinuïteit bepaald of de (markt)waarde van het bezit voldoende is om de schuldpositie af te

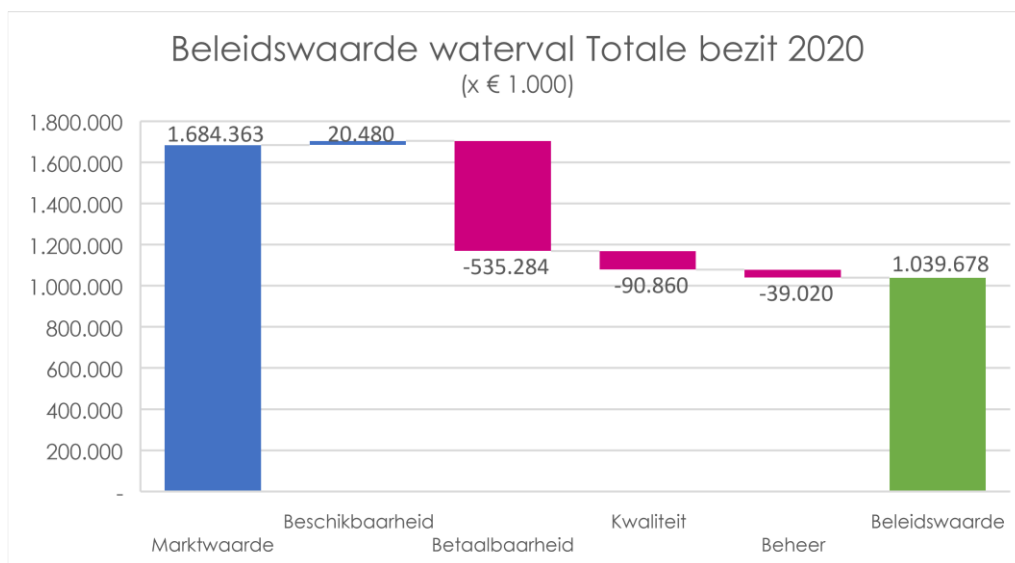
lossen. Aan deze dekkingsratio wordt de onderpandratio toegevoegd. Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB-vastgoed, en niet-DAEB vastgoed) waarop WSW hypotheek heeft gevestigd, voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.

In plaats van de nominale schuldpositie wordt de marktwaarde van de schuldpositie in de discontinuïteitsratio's opgenomen. Het gaat dan zowel om de dekkingsratio als onderpandratio.

Waardebegrippen

De beleidswaarde gaat net als de marktwaarde uit van contant gemaakte kasstromen en laat over het verslagjaar 2020 een vergelijkbare positieve ontwikkeling zien als de marktwaarde met de volgende kanttekening. Er is een landelijke trend zichtbaar, waarbij in de marktwaardering een omslag plaatsvindt tussen het uitpond- en het doorexploiteerscenario ten gunste van het laatste. Voor Wooncompas geldt dit jaar voor 50% van de complexen het doorexploiteerscenario als hoogste, terwijl dit vorig jaar nog 32% was. Vanwege het grotere aandeel waarderingen op basis van het doorexpluatiescenario levert stap 1 van de waterval (beschikbaarheid) op totaalniveau een geringe opslag van +1,2% op de marktwaarde op. In 2019 was bij deze stap nog sprake van een afslag van -6,0%. Door deze ontwikkeling stijgt de beleidswaarde als percentage van de marktwaarde van 56,6% in 2019 naar 60,8% in 2020. Dit is in lijn met de meerjarenbegroting waar de beleidswaarde tot 2025 op iets meer dan 61% van de marktwaarde wordt geprognostiseerd.

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



Afbeelding 1

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het integraal toezichtkader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in de jaren ervoor gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van dat jaar de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening en in het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW.

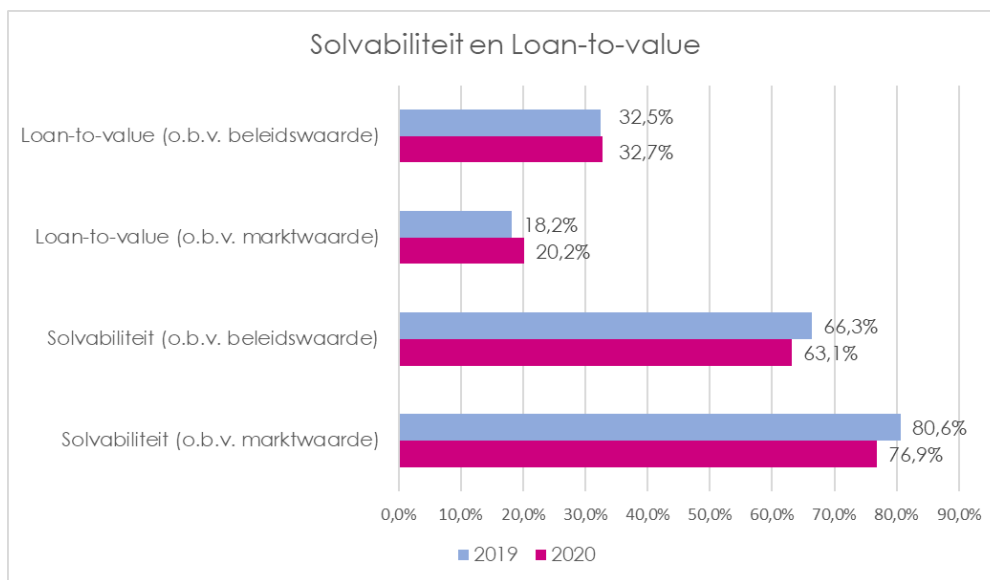
Bij het opstellen van de jaarrekening maakt Wooncompas diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van

toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar Wooncompas een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. Een ander belangrijk verschil tussen de markt- en beleidswaarde is de risico-inschatting van het vastgoed uitgedrukt in de disconteringsvoet. Deze is echter in de rekensystematiek conform handboek in de basis tussen markt- en beleidswaarde aan elkaar gelijkgesteld.

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

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



Afbeelding 2

Financiële ratio's

Onderstaande tabel is gebaseerd op de realisatie 2019/2020 en de cijfers uit de Begroting 2021 en de Meerjarenbegroting 2022 t/m 2030. Wooncompas voldoet aan de definitieve grenswaarden zoals gepubliceerd door Aw-WSW op 28 april 2020.

	norm	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
DAEB													
ICR	>1,4	2,53	2,87	2,96	3,06	2,78	2,87	2,67	2,58	2,45	2,23	2,16	2,06
Solvabiliteit beleidswaarde	>15%	66,3	63,7	61,7	60,6	60,1	56,9	54,9	47,4	45,3	42,9	43,7	44,4
LTV beleidswaarde	<85%	31,8	33,2	38,2	40,4	42,5	47,2	50,1	54,8	58,8	60,9	62,9	63,3
Dekkingsratio marktwaarde	<70%	23,6	30,7	30,2	31,2	30,8	32,5	32,9	34,8	36,2	36,5	36,9	36,9
niet-DAEB													
ICR	>1,8	2,24	1,83	2,55	2,62	2,74	3,05	3,20	3,62	4,02	4,34	4,04	3,74
Solvabiliteit beleidswaarde	>40%	61,6	65,1	69,2	70,1	71,5	73,2	75,2	76,9	76,9	76,7	76,1	77,0
LTV beleidswaarde	<75%	34,7	31,2	27,7	26,7	25,2	23,5	21,6	19,6	19,5	19,9	21,1	19,9
Dekkingsratio marktwaarde	<70%	24,8	24,2	24,0	23,1	21,7	20,0	18,0	16,2	16,2	16,8	17,9	17,2
TI													
ICR	>1,4	2,44	2,54	2,85	2,95	2,77	2,91	2,77	2,74	2,66	2,48	2,38	2,27
Solvabiliteit beleidswaarde	>15%	66,3	63,1	60,8	59,7	59,1	56,0	54,1	46,7	44,4	41,8	42,4	43,0
LTV beleidswaarde	<85%	32,5	32,7	35,6	37,0	38,3	41,5	43,5	46,9	50,0	51,9	53,6	53,7
Dekkingsratio marktwaarde	<70%	24,0	29,6	29,1	29,8	29,2	30,3	30,4	31,7	32,8	33,2	33,7	33,6
Onderpandratio marktwaarde	<70%	nvt	25,3	25,0	25,9	25,6	27,1	27,5	29,5	30,5	30,7	30,8	30,9

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

Het vergelijk van de waarden in afbeelding 1 toont onze maatschappelijke prestatie uitgedrukt in geld.

Zo maken we zichtbaar welk financieel resultaat we niet hebben gerealiseerd vanwege onze maatschappelijke functie. De toekomstige kasstromen gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat geeft voor de portefeuille van Wooncompas een waarde van 1.684 miljoen euro (2019: 1.471 miljoen euro). De beleidswaarde geeft een contante waarde van 1.040 miljoen euro. Het verschil van 644 miljoen euro is, op lange termijn, ons 'economisch offer'. Onder andere het niet direct optrekken van de huur naar wat de markt maximaal aankan is één van de belangrijke oorzaken. Het verschil van 644 miljoen euro is tevens het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde – de zogenoemde waterval – is in de toelichting van de balans opgenomen onder de post Vastgoedbeleggingen.

De marktwaarde is doorgaans lager dan de gemaakte kosten van de nieuwbouw. Hierdoor ontstaan bij aanvang van de exploitatie de zogenoemde onrendabele investeringen. Ultimo 2020 bedraagt de voorziening onrendabele investeringen 14,8 miljoen euro.

Aan leefbaarheid en bewonersparticipatie heeft Wooncompas vanuit haar visie op prettig wonen en leven in 2020 een bedrag van 1,3 miljoen euro uitgegeven (2019: 1,3 miljoen euro).

De maatschappelijke functie van Wooncompas als woningcorporatie komt financieel tot uitdrukking in de uitgaven die zij doet aan leefbaarheid en de onrendabele investeringen en het niet vragen van de maximaal mogelijke huur aan haar economisch kwetsbare doelgroep.

Faciliteringsvolume en beoordeling WSW

Het WSW beoordeelde begin 2020 de financiële positie op basis van de prognosegegevens (dPi 2019). In haar jaarlijkse beoordelingsbrief van 10 maart 2020 verklaart het WSW dat Stichting Wooncompas te Ridderkerk voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan een corporatie als deelnemer. Op grond van deze verklaring kan Wooncompas binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen aantrekken met WSW-borging, indien voldaan wordt aan de voorwaarden voor borging.

RISICOMANAGEMENT

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

Risico impact

Met name gewijzigde wet- en regelgeving en operationele risico's hadden invloed op het beleid van Wooncompas. De positie van risicomanagement is veranderd tot organisatiehulpmiddel bij het behalen van ondernemingsdoelen. Risico's zijn gekoppeld aan doelstellingen en kunnen gebruikt worden om afwijkingen tot vooraf gestelde normen te verklaren. Er is veel inspanning gedaan om processen in kwetsbare risicogebieden te verbeteren. Overal binnen Wooncompas zijn veranderingen aangebracht om dichterbij de gewenste situatie te komen. Belangrijke onderdelen zijn het integriteits- en veiligheidsbeleid, interne regelingen rond datalekken en het verbeteren van de informatie architectuur. De blootstelling aan cyberrisico's staat expliciet op de agenda. Daarnaast is in 2020 veel aandacht geweest voor het versterken van de organisatie, ook in coronatijd. De frequentie van bespreking van diverse risico's wordt in 2021 verhoogd, waarbij er toegewerkt wordt naar de risico-intelligente organisatie.

Hieronder wordt kort de ontwikkeling geschetst (in aantallen) tussen de jaarverslagen 2019 en 2020:

Soort risico	Stand 2019	Nieuw in 2020 (1)	Verwijderd in 2020 (2)	Stand 2020
Strategisch	3	1	-	4
Operationeel	6	9	2	13
Financiële positie	1	-	0	1
Wet- en regelgeving	1	-	1	-
	11	10	3	18

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

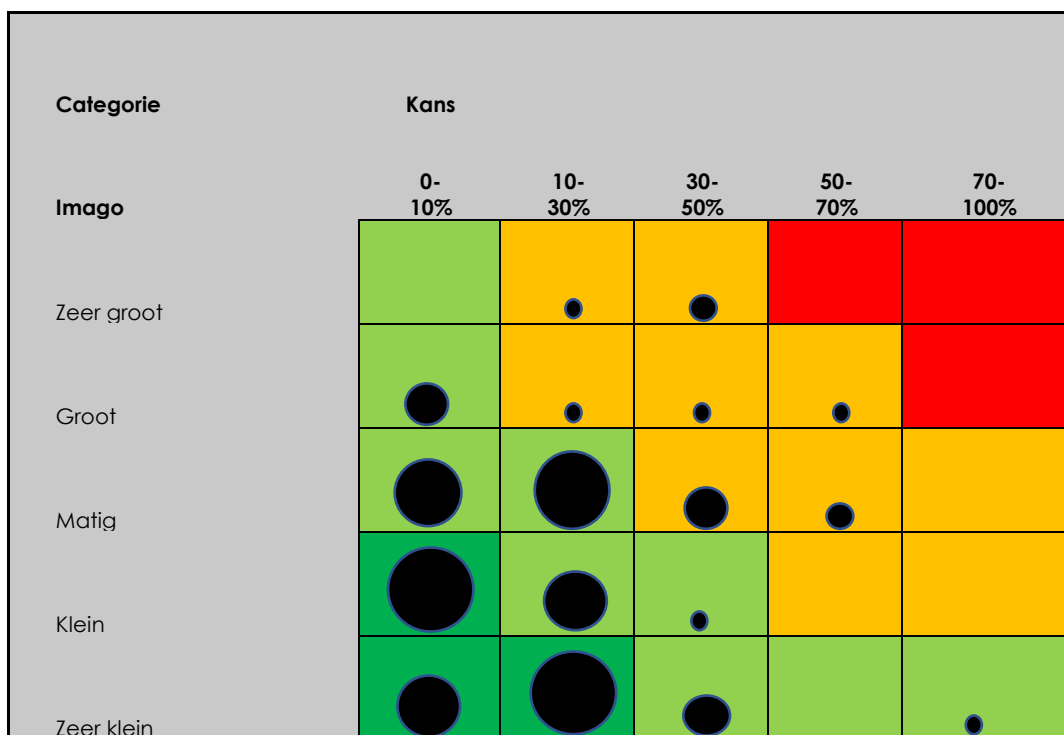
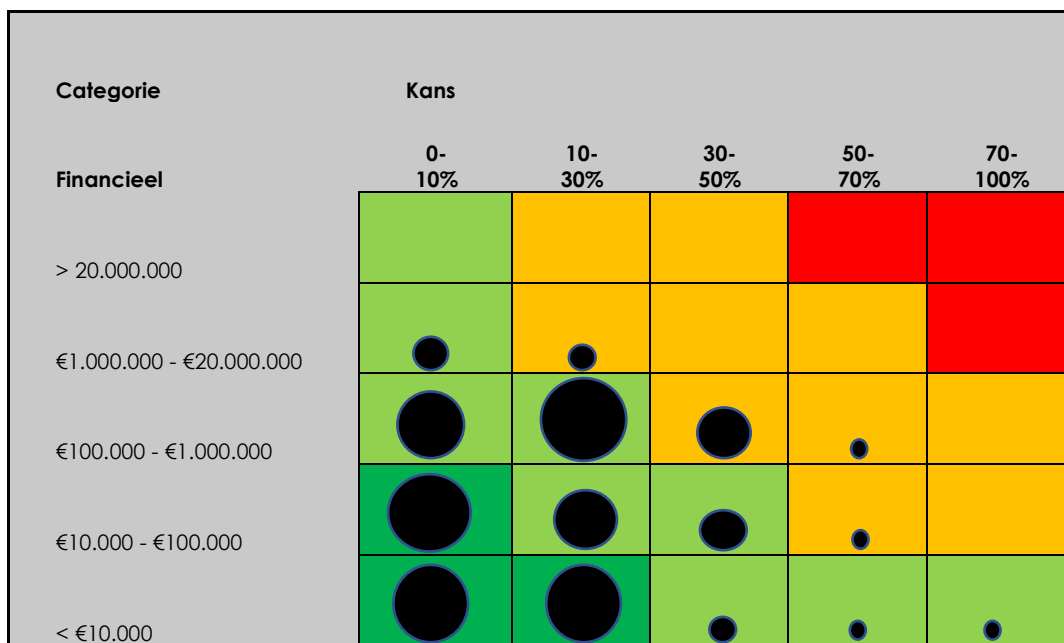
(2) Verwijderd is hier uit te leggen als die risico's die in 2020 niet langer als oranje of rood risico beschouwd worden.

In het jaarverslag 2019 is ook opsomming opgenomen van mogelijke risico's die met de coronacrisis samen zouden kunnen hangen. Bij de meeste van die risico's meenden we vorig jaar al dat de impact daarvan op de bedrijfsvoering van Wooncompas gering zou zijn. Nu, een jaar verder, lijken we in die verwachting te worden gesterkt en hebben we gemeend het belang van Covid-19 als risico voor de bedrijfsvoering te moeten afschalen, wat niet inhoudt dat we de ontwikkelingen rondom Covid-19 niet scherp blijven volgen.

Verwijderde risico's in 2020 zijn de risico's die samenhangen met werkdruk, met onvoldoende kennis en uitwisseling tussen afdelingen van bestaand beleid en het financiële positierisico als gevolg van het sneeuwbaaleffect dat zou kunnen optreden als gevolg van de financiële problemen bij een andere corporatie. In 2020 is zowel intern en extern gewerkt aan het reduceren van zowel kansen als de mogelijke impact van deze risico's. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de verkoop van delen van de portefeuille van Vestia en de voorgenomen herstructurering binnen de corporatiesector. De nieuw opgenomen risico's in 2020 (hierna onder 5 tot en met 12) betreffen vooral hoger ingeschatte operationele risico's die te maken hebben met vastgoedontwikkeling, onderhoud en projectmanagement.

Risico taxatie

Per risico brachten we in kaart wat de kans en impact zijn als de gebeurtenis van het risico zich zou voordoen. De kleurentabellen hieronder laten zien hoe de verdeling er ultimo 2020 uit ziet. Het betreft de positionering van onder de RJ 400 categorieën benoemde risico's aangevuld met overige risico's.



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

De risico's die oranje of hoger getaxeerd zijn, voegen we als indicator toe aan het sturingsdashboard en bespreken we ieder kwartaal. Uit bovenstaande grafiek volgt dat er 10 risico's in de categorie financieel en 12 risico's om de categorie imago oranje kleuren. Er zijn 4 risico's die in beide categorieën vallen, zodat er 18 unieke risico's beschreven zijn.

Risico bereidheid

Voor alle onderkende risico's bepalen we sluitende maatregelen, bepalen we de meest passende risicospons. Dat doen we door twee keer per jaar de risicolijst te bespreken en aan te vullen. Nadat voor alle onderkende risico's de netto risicoscores bepaald zijn, is door het directieteam de risicobereidheid bepaald. Hiermee wordt bepaald welke risico's wel en welke risico's voornamelijk geen aanvullende aandacht van het directieteam krijgen. De hierboven genoemde risico's liggen alle boven de grens van risico-bereidheid. Naast het ontwerpen van sturingsindicatoren voor top

risico's, passen we beleid en interne richtlijnen aan om tegemoet te komen aan de onderkende risico's. Dit doen we enerzijds bottom-up, door per risico te beslissen en kwantificeren wat de maatregel en het restrisico is. Anderzijds wordt op macro niveau (top down) door ons gekeken of de maatregelen voldoende effectief en efficiënt zijn met het oog op te verwachten schade. De maatregelen die van kracht zijn, krijgen periodiek een update, op hetzelfde moment als de risico matrix als geheel wordt bijgewerkt.

Eind 2020 hebben we de risico's zoals per einde 2019 benoemd, opnieuw beoordeeld. Ook staan wij jaarlijks afzonderlijk stil bij mogelijke frauderisico's en rapporteren hierover aan de Raad van Commissarissen. Voor risico's die samenhangen met investeringsprojecten gebruiken wij een risicokaart, die per projectfase door projectleiders geactualiseerd moet worden. In 2020 hebben we tevens veel energie gestoken in het identificeren van operationele risico's en deze vastgelegd, samen met procesbeschrijvingen, in processoftware genaamd Sensus. In 2021 gaan we verder op de ingeslagen weg door het risicomangement systeem verder te verbeteren en meer te integreren met de dagelijkse bedrijfsvoering, in 2021 zullen verdere stappen worden gezet om te komen tot In Control Statements. Ook zullen wij in 2021 de verbinding tussen risico's en het behalen van doelstellingen volgens het aangepaste ondernemingsplan in de beschouwing meenemen.

Bespreking van de risico's

De 18 unieke risico's die in bovenstaande grafieken in het oranje gebied zitten, worden hieronder nader besproken:

- a) Strategische risico's** hebben vaak een externe oriëntatie/ontstaansgrond en hebben mogelijk invloed op potentieel strategische lange termijn doelstellingen. We onderkennen in deze categorie de volgende risico's.
1. Veranderende bevolkingssamenstelling in de wijken. Door regionalisering ontstaat de kans dat sociale probleemsituaties uit de Rijnmond zich verplaatsen naar de BAR gemeenten. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. Dit is het speerpunt van afdeling wijken. Het concept convenant samenwerking in de wijken met belangrijkste partners is gereed. Transitie van huismeester naar wijkbeheer gaat op het gebied van signalering en oppakken van problemen in de wijken een grote rol spelen. Intensievere samenwerking is in 2020 opgestart en zal in 2021 verder worden ingevuld. Wijkbeheerders hebben in 2020 een ontwikkeltraject gevolgd om daadwerkelijk als wijkbeheerder aan de slag te kunnen gaan. Hier gaan wij in 2021 de vruchten van plukken.
 2. Onjuist inzetten van middelen. Doordat de doelgroepen in regionaal perspectief dynamisch zijn, bestaat de kans dat middelen op de lange termijn onjuist ingezet worden om tegemoet te komen aan de vraag naar woningen. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. Dat doen we door als corporatie en als groep van corporaties in regionaal verband de onderhandeling aan te gaan met stakeholders en proberen te sturen.
 3. Door de politieke discussie rondom inzet van het maatschappelijk bestemd sectorvermogen kunnen onze beleidsopties verder afnemen in relatie tot ons bestaansrecht. Wetgeving rond overcompensatie heeft gevolgen voor het strategisch beleid. Dit is nog onvoldoende in kaart gebracht. Dit heeft tot gevolg dat de corporatie de grenzen van de rendementen onvoldoende in beeld zou kunnen hebben en dus het risico loopt bedragen met terugwerkende kracht terug te moeten betalen indien er (ook in het verleden) teveel winst is gemaakt. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. Komend jaar zal aan business control de opdracht worden gegeven dit nogmaals na te rekenen, teneinde te bepalen in hoeverre dit voor Wooncompas nog steeds relevant is.
 4. Doordat de vastgoedmarkt verbetert komt er meer vraag naar bouwopdrachten en zullen prijzen stijgen, met als gevolg dat er meer verlies genomen wordt op sociale woningbouw. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. We kunnen goed uitleggen waarom bepaalde strategische keuzes in planning zijn gemaakt, we concentreren onze inkoopkracht en overwegen mogelijke versobering in projecten (strategische keuzes in planning). Prijsstijgingen lijken door het blijven zoeken naar slimmere producten en innovatieve bouwconcepten en het scherp blijven monitoren nog beperkt te kunnen worden.
- b) Operationele risico's** hebben vooral betrekking op de processen binnen Wooncompas en zouden de kortetermijndoelstellingen kunnen belemmeren. We onderkennen in deze categorie de volgende risico's.

1. Impactvolle klachten via sociale media. Doordat communicatiekanalen onder invloed van social media heel direct en krachtig geworden zijn, kunnen enkele uitbijters een grote (negatieve) invloed uitoefenen op het imago van de corporatie. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen accepteren. Voor 2021 zijn er de-escalatie afspraken gemaakt met (de afdelingen) Communicatie en Klant en Service.
2. Door onjuist competentie management bestaat de kans dat medewerkers onvoldoende of zelfs niet betrokken en competent zijn waardoor er fouten en schade kunnen ontstaan. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. Dat doen we door het uitrollen van functieprofielen, competentie management en training medewerkers. In het nieuwe Ondernemingsplan is hier expliciet aandacht voor. Er is HR- beleid voor ingericht en recent is de campagne "jij maakt het verschil" gestart, waarmee aandacht is voor de match tussen behoeften van organisatie en de daarin werkende individuen.
3. Wooncompas wordt het doelwit van cybercriminelen. Hierdoor bestaat de kans dat de bedrijfsvoering voor kortere of langere tijd wordt verstoord. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken en verleggen. Gelaagdheid in beveiliging is aanwezig, dit is normaal grotendeels afdoende. Echter op sommige domeinen zijn we op dit moment kwetsbaar door een grote diversiteit van applicaties. Dit wordt momenteel in het beleidsplan nader beschouwd.
4. Imagoschade bij datalek. Doordat er privacygevoelige informatie binnen Wooncompas gebruikt wordt, kan een datalek leiden tot imagoschade met als gevolg dat Wooncompas in een verkeerd daglicht komt te staan. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. Dat doen we door het bewustzijn bij medewerkers te onderhouden en nieuwe medewerkers een AVG-training te geven, de IT-omgeving goed in te regelen, bevoegdheidsmatrices in systemen goed op te zetten en aandacht te hebben voor cyber security.
5. Legionella in grotere woongebouwen. Door achterblijven van onderzoek bestaat de kans op legionellabesmetting met als gevolg multischades. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. Dit gaan we doen door beheersplannen up-to-date te maken, beter te monitoren en op te volgen. Daarnaast willen we dit beter contractueel afdekken.
6. Aanwezigheid onveilige materialen zoals asbest. Door de mogelijke aanwezigheid van asbest, puurschuim en spouwankers kunnen tijdens werkzaamheden onveilige situaties ontstaan met als gevolg dat er multischades kunnen optreden. Veiligheid wordt bedreigd door onveilige materialen en situaties in bestaande gebouwen. In nieuwbouw te gebruiken materialen zijn aan wettelijke voorschriften gebonden, asbest is immers niet meer toegestaan. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. Dit doen we door ons contract- en leveranciersmanagement te verbeteren en het omgaan met dit soort materialen onderdeel te maken van onderhandelingen en contracten met leveranciers.
7. Veiligheid tijdens uitvoering. Door onveilig handelen door contractpartijen kunnen er onveilige situaties ontstaan tijdens werkzaamheden op bouwlocaties met multischades als mogelijk gevolg. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. Dit doen we door ons contract- en leveranciersmanagement te verbeteren en de consequenties van onveilig werken onderdeel te maken van onderhandelingen en contracten met leveranciers.
8. Omgevingsvergunning wordt niet verleend. De gewenste (complex)strategie wordt planologisch niet goedgekeurd met als gevolg dat (her)ontwikkeling vertraagt. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. Dit willen we beperken door goed stakeholdermanagement en een goede communicatie- en participatiestrategie.
9. Mogelijkheden voor subsidieaanvragen worden niet geïdentificeerd. Doordat subsidiemogelijkheden niet volledig worden geïnventariseerd bestaat de kans dat ten onrechte geen of te weinig subsidies worden ontvangen met als gevolg dat de opbrengsten lager zijn dan mogelijkerwijs had gekund. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. Hiervoor gaan wij externe ondersteuning (advies) zoeken en waar mogelijk en zinvol samenwerken met andere corporaties en/of Aedes.
10. Onvoldoende controletechnische functiescheiding bij met name het inkoopproces. Hierdoor bestaat de kans dat er valse facturen ondertekend worden met als gevolg dat er ten onrechte financiële middelen uit de organisatie vloeien. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen elimineren. Op korte termijn wordt er in het directieteam een voorstel besproken met betrekking tot 3-way matching binnen de financiële administratie, dit in combinatie met verbeteringen binnen de vastgoedprocessen en de organisatie daar omheen.
11. Projectmanagement is onvoldoende waardoor het project niet wordt uitgevoerd binnen de kwalitatieve en financiële kaders van het goedgekeurde investeringsbesluit. Projectmatig werken is onvoldoende verankerd in de organisatie en bij medewerkers. Onze risicoreactie is dat we dit

risico willen beperken. De aanpak hiervoor ligt in het verlengde van hetgeen hierover onder (10) is opgemerkt.

12. Contractmanagement is onvoldoende waardoor waarde die is ingekocht weglekt. Er is onvoldoende kennis in de organisatie over nieuwe contractvormen en -voorwaarden, waardoor verantwoordelijkheden niet goed worden nageleefd en risico's niet goed worden belegd. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. De aanpak hiervoor ligt in het verlengde van hetgeen hierover onder (10) is opgemerkt.
13. Actualiteit rondom coronacrisis. De mogelijkheid dat Wooncompas geconfronteerd wordt met een inkomstenteruggang door een inkomensval bij huurders bestaat nog steeds. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken.

c) Financiële positierisico's bedreigen de continuïteit van Wooncompas. We onderkennen in deze categorie geen risico's die boven de risk-appetite grens van Wooncompas uitkomen. De financiële positie van Wooncompas is stevig, ons treasurymanagement is opgewassen tegen haar taak. Wooncompas treedt de marktontwikkelingen prudent tegemoet. Uiteraard volgen wij de bewegingen in de sector met meer dan gemiddelde belangstelling, zodat wij tijdig kunnen reageren indien noodzakelijk.

d) Financiële verslaggevingsrisico's kunnen invloed hebben op de betrouwbaarheid van onze interne en externe financiële verslaggeving en daarmee tevens de relatie met onze stakeholders. We onderkennen in deze categorie echter geen zwaarwegende risico's.

e) Wet- en regelgevingsrisico's kunnen een directe invloed op de bedrijfsfunctie, continuïteit en gemeten prestaties van Wooncompas hebben en daarmee ook op de relatie tot diverse actoren. In deze categorie onderkennen we het volgende risico.

1. Doordat passend toewijzen voorgeschreven wordt bestaat de kans dat differentiatie binnen wijken daalt met als gevolg dat wijken een sociaaleconomische status toegedeeld krijgen en dat leefbaarheid in het gedrang komt; Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. Dit doen we door een blijvend politieke lobby. Het lijkt landelijk beter in de aandacht te komen. Regionaal zijn hierover handhavingsafspraken gemaakt.

f) Risico's samenhangend met de coronacrisis kunnen van invloed zijn op de bedrijfsvoering en op de financiële situatie van Wooncompas. Vorig jaar is een inschatting gemaakt van mogelijke risico's voor Wooncompas verbonden aan de coronacrisis. Nu, een jaar verder, maar nog steeds middenin de coronacrisis, hebben we beter zicht op deze risico's en de daarbij behorende beheersmaatregelen. Vorig jaar hebben we gemeend te moeten concluderen dat de mogelijke gevolgen van de coronacrisis geen continuïteitsdreiging voor Wooncompas zouden inhouden. Deze conclusie kunnen we dit jaar opnieuw onderstrepen. De risico's behorende bij de coronacrisis zijn eind 2020 (bijna) alle binnen de voor Wooncompas bepaalde risicobereidheid en zijn daarom niet in dezelfde mate van detail besproken als vorig jaar. Alleen de beperking van inkomsten is besproken onder operationele risico's.

Verankering

Risicomanagement is verankerd in de organisatie en aangesloten bij de meest recente wet- en regelgeving. Het risicobeleid voorziet erin dat twee keer per jaar verantwoording wordt afgelegd aan de raad van commissarissen. In 2021 wordt integraal risicomanagement verder verankerd door het te integreren met door proceseigenaren op te stellen In Control Statements. Door het opnemen van risico-indicatoren in de rapportagecyclus en het benoemen van three lines of defense zorgt Wooncompas ervoor dat risicobewustzijn onderdeel wordt van de dagelijkse praktijk. Openheid, transparantie, begrip en het aanvaarden van consequenties leiden daarbij tot een verbeterde risicocultuur (soft controls).

2020

Jaarrekening

JAARREKENING

Jaarrekening	53
Balans per 31 december 2020 (na resultaatbestemming)	54
Winst- en verliesrekening 2020	56
Kasstroomoverzicht 2020 (directe methode)	57
Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening	58
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	61
Grondslagen voor het bepalen van het resultaat	68
Financiële instrumenten en risicobeheersing	72
Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	74
Toelichting op de balans per 31-12-2020	75
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	98
Toelichting op de winst- en verliesrekening	100
Toelichting op het kasstroomoverzicht	111
Toelichting op de DAEB en niet-DAEB overzichten.....	112
Overige toelichtingen	121
Vaststelling jaarverslag door RvC	124
Overige gegevens	125
Controleverklaring	126
Bijlagen.....	135
Bijlage 1: overzicht verbindingen	135
Bijlage 2: overzicht VvE's	137
Bijlage 3: kengetallen.....	138
Bijlage 4: overzicht stakeholders.....	139
Bijlage 5: afkortingen- en begrippenlijst	140

BALANS PER 31 DECEMBER 2020 (NA RESULTAATBESTEMMING)

Bedragen x € 1.000

	Referentie	31-12-2020	31-12-2019
ACTIVA			
Vaste Activa			
Immateriële vaste activa	1.1		
Overige immateriële vaste activa	1.1.1	1.030	1.168
Vastgoedbeleggingen	1.2		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2.1	1.390.661	1.220.327
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2.1	293.702	250.458
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2.2	9.872	11.668
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2.3	22.022	22.486
<i>Totaal van vastgoedbeleggingen</i>		<i>1.716.257</i>	<i>1.504.939</i>
Materiële vaste activa	1.3		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.3.1	2.721	3.023
<i>Totaal van materiële vaste activa</i>		<i>2.721</i>	<i>3.023</i>
Financiële vaste activa	1.4		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.4.1	18	18
Latente belastingvorderingen	1.4.2	4.228	3.334
Leningen u/g	1.4.3	1.063	1.326
<i>Totaal van financiële vaste activa</i>		<i>5.309</i>	<i>4.678</i>
Totaal van vaste activa		1.725.317	1.513.808
Vloftende Activa			
Voorraden	1.5		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.5.1	226	518
<i>Totaal van voorraden</i>		<i>226</i>	<i>518</i>
Vorderingen	1.6		
Huurdebiteuren	1.6.1	545	344
Overheid	1.6.2	17	51
Belastingen en premies van sociale verzekeringen	1.6.3	2.919	-
Overige vorderingen	1.6.4	187	166
Overlopende activa	1.6.5	883	2.547
<i>Totaal van vorderingen</i>		<i>4.551</i>	<i>3.108</i>
Liquide middelen	1.7	3.207	1.304
Totaal van vloftende activa		7.984	4.930
TOTAAL ACTIVA		1.733.301	1.518.738

	Referentie	31-12-2020	31-12-2019
PASSIVA			
Eigen vermogen	1.8		
Overige reserves	1.8.1	332.782	312.935
Herwaarderingsreserve	1.8.2	999.313	908.926
<i>Totaal van eigen vermogen</i>		1.332.095	1.221.861
Voorzieningen	1.9		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	1.9.1	14.840	4.617
Latente belastingverplichtingen	1.9.2	341	337
Overige voorzieningen	1.9.3	-	382
<i>Totaal van voorzieningen</i>		15.181	5.336
Langlopende schulden	1.10		
Schulden aan banken	1.10.1	356.689	263.062
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.10.2	9.152	10.950
Overige langlopende schulden	1.10.3	163	130
<i>Totaal van langlopende schulden</i>		366.004	274.142
Kortlopende schulden	1.11		
Schulden aan banken	1.11.1	10.929	4.424
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.11.2	1.645	1.932
Schulden aan groepsmaatschappijen		16	16
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.11.3	581	2.400
Overige schulden	1.11.4	93	74
Overlopende passiva	1.11.5	6.757	8.553
<i>Totaal van kortlopende schulden</i>		20.021	17.399
TOTAAL PASSIVA		1.733.301	1.518.738

WINST- EN VERLIESREKENING 2020

Bedragen x € 1.000

	Referentie	2020	2019
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	71.623	69.877
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	3.986	3.695
Lasten servicecontracten	2.1.3	-4.199	-3.849
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.1.4	-5.957	-4.778
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-19.446	-18.394
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-11.743	-11.072
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		34.264	35.479
Verkopen vastgoedportefeuille	2.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3	5.239	4.588
Toegerekende organisatiekosten verkopen vastgoedportefeuille	2.3	-213	-199
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3	-3.881	-3.669
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.145	720
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-4.800	5.381
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	93.763	109.181
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	3	276
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		88.966	114.838
Overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	375	210
Kosten overige activiteiten	2.5.2	-2	-31
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		373	180
Overige organisatiekosten	2.6		
Overige organisatiekosten	2.6.1	-3.146	-3.359
Totaal van overige organisatiekosten		-3.146	-3.359
Leefbaarheid	2.7		
Kosten Leefbaarheid	2.7.1	-633	-460
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	2.7.1	-616	-870
Totaal van leefbaarheid		-1.249	-1.330
Financiële baten en lasten	2.8		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		7	6
Rentelasten en soortgelijke kosten		-6.744	-8.987
Totaal van financiële baten en lasten		-6.737	-8.981
Totaal van resultaat voor belastingen		113.616	137.547
Belastingen	2.9		
Belastingen		-3.382	-7.295
Totaal van resultaat na belastingen		110.234	130.253

KASSTROOMOVERZICHT 2020 (DIRECTE METHODE)

Bedragen x € 1.000

	2020	2019
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	72.967	70.626
Vergoedingen	4.057	3.740
Overige bedrijfsontvangsten	76	210
Saldo ingaande kasstromen	77.100	74.576
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-6.837	-6.194
Onderhoudsuitgaven	-16.862	-15.344
Overige bedrijfsuitgaven	-15.008	-14.878
Betaalde interest	-7.718	-8.910
Verhuurderheffing	-7.692	-6.472
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-338	-166
Vennootschapsbelasting	-10.739	-9.744
Saldo uitgaande kasstromen	-65.194	-61.707
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	11.906	12.869
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.855	4.299
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.247	39
Verkoopontvangsten grond	-	6
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	5.102	4.344
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	-27.008	-19.077
Verbeteruitgaven	-3.347	-13.130
Aankoop	-9.228	-475
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-748	-
Investerings overig	-352	-277
Totaal van verwervingen van MVA	-40.683	-32.959
FVA		
Ontvangsten overig	264	262
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	264	262
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-35.317	-28.353
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	29.000	16.000
	29.000	16.000
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-3.686	-7.598
	-3.686	-7.598
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	25.314	8.402
Toename (afname) van geldmiddelen	1.903	-7.082
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.304	8.386
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.207	1.304

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR HET OPSTELLEN VAN DE JAARREKENING

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. 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.

Algemene grondslagen

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

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

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

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

Continuïteit

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling. Covid-19 zal naar verwachting geen significante impact hebben op onze toekomstige financiële prestaties en de waardering van bepaalde activa en passiva, gezien de kasstromen van 2020, de aard van de activiteiten van Wooncompas en de maatregelen die werden genomen om de impact van Covid-19 op onze activiteiten te beperken. De directie heeft vastgesteld dat er geen materiële onzekerheid bestaat die twijfel doet rijzen over het vermogen van de organisatie om haar activiteiten voort te zetten. Als organisatie nemen we ondertussen maatregelen om de impact hiervan op onze business te beperken en te mitigeren waar mogelijk. Eventuele toekomstige effecten van Covid-19 zijn op dit moment nog niet goed te overzien. Wij verwachten dat Covid-19 geen invloed heeft op de uitgangspunten op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn, met uitzondering van de stelselwijziging onderhoud en verbetering en de stelselwijziging activeren bouwrente, ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

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. 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.

STELSELWIJZIGING

Onderhoud en verbetering

Met ingang van boekjaar 2020 worden uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie 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 een complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die we kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Tot en met 2019 hanteerde Wooncompas een ander onderscheid tussen onderhoudsuitgaven en investeringen. De overgang naar deze nieuwe definities is aangemerkt als een stelselwijziging. Deze is verwerkt als stelselwijziging in overeenstemming met RJ 140 'Stelselwijzigingen', met dien verstande dat gebruik is gemaakt van de overgangsbepaling om in afwijking van RJ 140 'Stelselwijzigingen' deze stelselwijziging prospectief te verwerken. Om deze reden zijn de vergelijkende cijfers van de balans ultimo 2019 en de winst- en verliesrekening over 2019 niet aangepast.

De volgende posten van de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht worden beïnvloed door de stelselwijziging:

- DAEB-vastgoed in exploitatie (balans)
- Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (balans)
- Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings (balans)
- Lasten onderhoudsactiviteiten (winst- en verliesrekening)
- Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille (winst- en verliesrekening)
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (winst- en verliesrekening)
- Onderhoudsuitgaven (kastroomoverzicht)
- Verbeteruitgaven (kastroomoverzicht)

Rente tijdens de bouw

Met ingang van verslagjaar 2020 is de toegerekende rente (2 miljoen euro) tijdens de bouw van projecten in ontwikkeling geactiveerd op het project en als rentebaten gepresenteerd onder de financiële baten en lasten in de winst- en verliesrekening. De stelselwijziging is prospectief verwerkt.

Grondslagen voor consolidatie

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.

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

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.

Model resultatenrekening

In de functionele indeling zijn de kosten en opbrengsten, met uitzondering van de personeelskosten, afschrijvingen materiële vaste activa voor eigen gebruik en de overige bedrijfskosten, direct toegewezen aan de bedrijfsactiviteiten van Wooncompas. Kosten en opbrengsten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten van Wooncompas, zijn verantwoord onder de overige organisatiekosten. De saldi van de personeelskosten en de overige bedrijfskosten zijn indirect aan de bedrijfsactiviteiten en de overige organisatiekosten toegewezen op basis van toegerekende uren van de op 31 december 2020 beschikbare formatie.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Algemeen

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

- het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die een actief in zich bergt, zullen toekomen aan de groep;
- de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Uitgaven inzake een immaterieel vast actief die niet aan de voorwaarden voor activering voldoen (bijvoorbeeld uitgaven van onderzoek en intern ontwikkelde merken, logo's, uitgavenrechten en klantenbestanden) worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verantwoord.

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 omvatten 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 2020 bedraagt deze grens 737,14 (ultimo 2019: 720,42) 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 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.

Generieke onzekerheid marktwaarde

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

Herwaardering

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

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

Beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Wooncompas hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Wooncompas hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Gemiddelde onderhoudskosten van 1.701 (2019: 1.633) euro per wooneenheid.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Wooncompas hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
- Gemiddelde beheerlasten van 889 (2019: 955) euro per wooneenheid.

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

Wooncompas heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Marktwaarde		Beleidswaarde	
gemiddelde disconteringsvoet		6,14%		5,70%
gemiddelde huurprijs	€	872	€	637
norm onderhoud	€	916	€	1.701
norm beheer	€	430	€	889

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

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

Typering

Vastgoed in ontwikkeling betreft uitsluitend complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie en complexen in exploitatie waar een levensduur verlengende investering wordt gerealiseerd.

Waardering

Complexen in aanbouw worden uitsluitend gekwalificeerd als vastgoed in ontwikkeling wanneer de bijbehorende projectplannen intern zijn geformaliseerd en extern zijn gecommuniceerd. Gemaakte

kosten voor projecten inzake complexen in aanbouw die niet aan deze kwalificatie voldoen zullen in het betreffende verslaggevingsjaar direct ten laste van de winst- en verliesrekening worden gebracht. Op individueel niveau (project, deelproject of eenheid) kan Wooncompas afwijken van de bovenstaande standaard kwalificatie, mits de afwijking gemotiveerd is onderbouwd.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bekende verkrijgings- of vervaardigingsprijs of lagere marktwaarde. Op iedere balansdatum wordt de realiseerbare waarde van de kosten getoetst. Indien de projectvoortgang per (deel)project zich bevindt in één van de volgende fasen ultimo het verslagjaar, worden voor het betreffende (deel)project de tot dan toe gerealiseerde kosten rechtstreeks ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht:

- geen formeel plan (kale grond);
- start ontwikkeling (haalbaarheidsonderzoek);
- in ontwikkeling, interne formalisatie afgerond maar externe communicatie nog niet afgerond.

Bij de bepaling van de positie wordt ook rekening gehouden met een eventuele voorziening voor onrendabele toppen, zie hiervoor de toelichting bij de post Voorzieningen.

Bijzondere waardeverminderingen

Afwaarderingen van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie ten gevolge van een waardering tegen lagere marktwaarde, alsmede eventuele correcties hierop, worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Waardering van grond bij sloopcomplexen

Bij herontwikkeling van een complex komt er een moment dat het besluit tot sloop/nieuwbouw intern is geformaliseerd, extern is gecommuniceerd en de uitverhuizing van huurders vordert (> 50 procent), maar de sloop nog niet is gestart. De marktwaarde in verhuurde staat voor deze complexen verdwijnt dan van de balans en hiervoor in de plaats komt een grondwaarde. Deze wordt bepaald als de resultante van de marktconforme grondwaarde conform gemeentelijk grondbeleid gegeven het bestemmingsplan, gecorrigeerd voor te maken kosten zoals uitplaatsingskosten, kosten van sloop en opnieuw bouwrijp maken (met andere woorden: gecorrigeerd voor te maken kosten om de grond weer in oorspronkelijke staat te brengen).

Uitgangspunt bij de verwachte bestemming van de grond is bouwrijpe grond met een marktconforme huurbestemming.

De verwerking van de grondwaarde in de balans vindt in eerste instantie plaats als waardevermindering bij het vastgoed in exploitatie. Wanneer de betreffende complexen (of gedeelten hiervan) volledig uit exploitatie worden genomen en de sloop wordt geïnitieerd, zal de grondwaarde binnen dezelfde rubriek worden overgeboekt van het vastgoed in exploitatie naar het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De grondwaarde wordt daarmee ingebracht in het project.

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 van deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelneming in Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V. wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs omdat de entiteit qua omvang geen materieel belang heeft. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde. Een bijbehorende afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen 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 en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

De latente belastingvorderingen zijn opgenomen tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Wooncompas geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief en bedraagt voor 2020 3 procent.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Overige vorderingen

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.

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. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Liquide middelen

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

VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

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

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

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

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

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorziening pensioenen

Wooncompas heeft voor haar werknemers één pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds: Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen van Wooncompas, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij SPW. Wooncompas betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door de financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 2020 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 103,1 procent (ultimo 2019: 110,7 procent). In 2020 diende het pensioenfonds een beleidsdekkingsgraad van tenminste 126,6 procent te hebben. Het pensioenfonds voldoet sinds 2015 niet aan het wettelijke vermogen; daarom is eind maart 2016 een herstelplan ingediend bij de Nederlandsche Bank (DNB). Dit herstelplan is in 2016 goedgekeurd door DNB. Zolang er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

Vanaf 31 december 2014 moeten pensioenfondsen iedere maand ook een beleidsdekkingsgraad aan De Nederlandsche Bank doorgeven. Dit is een gemiddelde van de dekkingsgraden over de afgelopen twaalf maanden. Met de beleidsdekkingsgraad kunnen pensioenfondsen bepalen of zij voldoende vermogen hebben. Ook kan de beleidsdekkingsgraad als basis worden gebruikt bij beslissingen zoals toeslagverlening. Het voordeel van een gemiddelde dekkingsgraad is dat korte schommelingen in de markt minder invloed hebben op het beleid. Het pensioenfonds verwacht aan de eis voor minimale dekkingsgraad te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Wooncompas heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Wooncompas. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. De overige voorzieningen zijn gevormd voor respectievelijk claim De Vier Jaargetijden, DIGH en een reorganisatie.

De voorziening claim De Vier Jaargetijden dient ter dekking van de financiële afwikkeling van de gebreken bij opgeleverde complexen. De voorziening eindigt in 2020.

De voorziening DIGH dient ter dekking van een afgegeven garantie. De voorziening eindigt in 2020.

De voorziening reorganisatiekosten is gevormd omdat op balansdatum een gedetailleerd plan is geformaliseerd en de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij hen voor wie de reorganisatie gevolgen zal hebben dat de reorganisatie zal worden uitgevoerd. De voorziening bestaat uit de directe kosten van de reorganisatie.

LANG- EN KORTLOPENDE SCHULDEN

Voor zover niet anders wordt aangegeven, worden deze gewaardeerd op de reële waarde en na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

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

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 2020 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'.

Met ingang van verslagjaar 2020 gelden de nieuwe c.q. aangescherpte definities voor onderhoudsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 van de RTIV (Handboek marktwaardering). In de toelichting van de definitie 'Lasten onderhoudsactiviteiten' wordt het onderscheid tussen onderhoud en investeringen gebaseerd op conceptuele kaders en is getracht zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de fiscale definities.

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' wordt behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

De definities bevatten naast enkele voorbeelden ook vastgestelde criteria die activiteiten classificeren als onderhoud, verbetering, ingrijpende verbouwing of achterstallig onderhoud.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of

onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft.

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

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

Verkoop onroerende zaken

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

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

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugnemering 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

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 en salarissen

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

Pensioenlasten

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

Overige bedrijfslasten

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

NETTO RESULTAAT OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

Overige organisatiekosten

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

NETTO RESULTAAT LEEFBAARHEID

Leefbaarheid

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

SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Rentebaten en rentelasten

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

Belasting over het resultaat

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

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-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 kostenverdeelsstaat. Hierbij worden de personeelslasten en overige bedrijfskosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

Operationele leasing

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

FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: gekochte leningen, verstrekte leningen en overige vorderingen en overige financiële verplichtingen.

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 die zijn afgescheiden van het basiscontract. Op balansdatum werd door Wooncompas geen markt-, prijs- of valutarisico gelopen. Het gebruik van rente-instrumenten is volgens het financieel reglement van Wooncompas toegestaan. Er mag slechts gebruik worden gemaakt van rentecaps of payer swaps die risico beperkend werken en geen speculatieve doelstelling hebben.

Renterisico

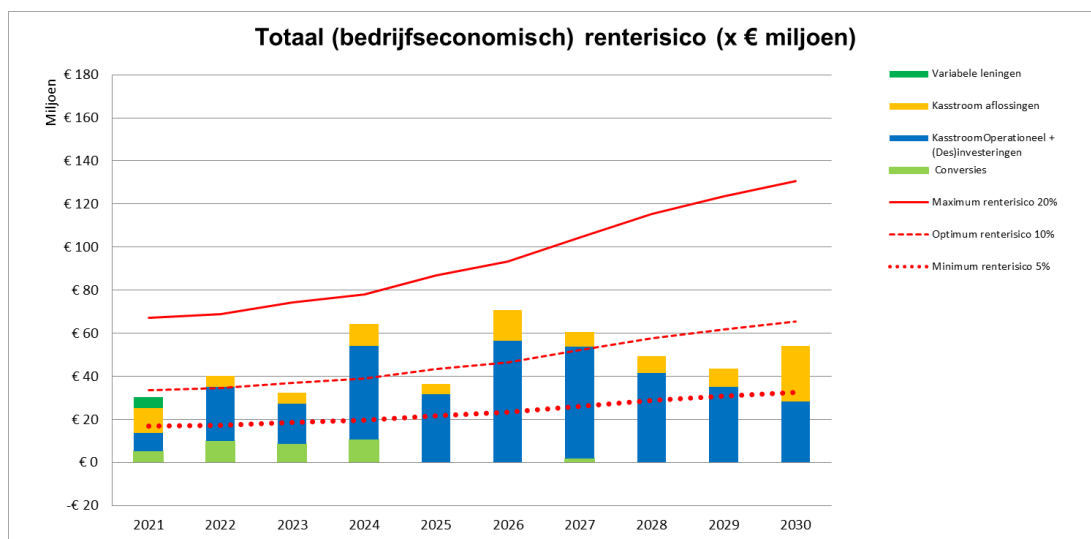
Wooncompas loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken).

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

WSW renterisicoprofiel

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

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



grafiek: renterisico 2021-2030

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 en er kan gebruik worden gemaakt van een variabele lening met een hoofdsom van 5 miljoen euro bij de NWB (met verplichte opname van 1 miljoen euro en een looptijd tot 1 juli 2021).

Liquiditeitsrisico

Wooncompas maakt gebruik van een kredietfaciliteit bij de Rabobank. Als zekerheid voor de beschikbare kredietfaciliteit heeft Wooncompas onderpand verstrekt met een WOZ-waarde ter hoogte van circa 10,0 miljoen euro.

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 leningsovereenkomst worden beëindigd en zal op de herzieningsdatum van de kredietopslag het restant van de hoofdsom met rente, kosten en eventueel verschuldigde vergoedingen in zijn geheel worden afgelost. In geval van vervroegde aflossing wordt aanvullend, op de herzieningsdatum van de kredietopslag, de marktwaarde van de renteafspraken inzake de basisrente over de resterende looptijd van de leningsovereenkomst afgetrokken.

Voor genoemde basisrentelening is tot 21 december 2020 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 borgingstelsel 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.

BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

De belangrijkste uitgangspunten die bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedportefeuille zijn gehanteerd, zijn uiteengezet in de grondslagen voor de waardering van activa en passiva.

De volgende aspecten, met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering, kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid:

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur.

Verhuurderheffing

In de waardering van het vastgoed in exploitatie is rekening gehouden met een verhuurderheffing voor de volledige DCF-periode. Op basis van de nu geldende wet- en regelgeving is, rekening houdend met de bovengrens² aan waarde per woongelegenheden voor de aangifte over 2020 van 294.000 euro, gerekend met een percentage van 0,562 procent voor 2020 en 2021, 0,563 procent voor 2022 en vanaf 2023 0,537 procent.

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

De aannames gedaan voor de vaststelling van de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verwerking fiscaliteit

De Belastingdienst en Wooncompas hebben in het boekjaar 2015 overeenstemming bereikt over verliesverrekening op projecten conform VSO2. Met ingang van de aangifte VPB 2013 heeft Wooncompas ervoor gekozen het vastgoed voor fiscale doeleinden af te waarderen. Wooncompas heeft in 2014 de VSO 2 ondertekend.

² Deze grens wordt jaarlijks bijgesteld op basis van de stijging van de gemiddelde WOZ-waarde in Nederland over het voorgaande jaar. In de prognoses dient ook met deze ontwikkeling rekening te worden gehouden.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31-12-2020

Bedragen x € 1.000

Immateriële vaste activa

	2020	2019
Saldo 1 januari		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.589	1.212
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-421	-179
Boekwaarde 1 januari	1.168	1.033
Mutaties boekjaar		
-Investerings	188	377
-Afschrijvingen	-326	-242
Saldo	-138	135
Saldo 31 december		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.777	1.589
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-747	-421
Boekwaarde 31 december	1.030	1.168

Overige immateriële vaste activa

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

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

	Systematiek	Termijn
- Automatisering	lineair	3-5 jaar

1.2 VASTGOEDBELEGGINGEN

1.2.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
Saldo 1 januari			
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	467.062	127.227	594.289
-Cumulatieve herwaarderingen	775.789	130.841	906.630
-Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-22.524	-7.610	-30.134
Boekwaarde 1 januari	1.220.327	250.458	1.470.785
Mutaties			
-Investerings - initiële verkrijgingen	74.424	11.049	85.473
-Investerings - opleveringen nieuwbouw	5.646	20.448	26.094
-Investerings - uitgaven na eerste verwerking	12.162	157	12.319
-Buitengebruikstellingen en afstotingen	-764	-3.257	-4.021
-Overboeking naar voorraad te verkopen vastgoed	-	-	-
-Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	811	-811	-
-Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	105	-	105
-Aanpassing marktwaarde	79.260	14.348	93.608
-Overige mutaties	-1.310	1.310	-
Totaal mutaties	170.334	43.244	213.578
Saldo 31 december			
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	558.317	158.678	716.995
-Cumulatieve herwaarderingen	852.646	143.973	996.619
-Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-20.302	-8.949	-29.251
Boekwaarde 31 december	1.390.661	293.702	1.684.363

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.128 (2019: 8.684) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 2.067 (2019: 1.881) verhuureenheden.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt 1.856 miljard euro (2019: 1.723 miljard euro).

De marktwaarde van het bezit van Wooncompas is in totaal over het jaar 2020 met 213,6 miljoen (14,5 procent) gestegen van 1.471 miljoen euro ultimo 2019 naar 1.684 miljoen euro ultimo 2020, verdeeld naar 1.391 miljoen euro aan DAEB en 294 miljoen euro aan niet-DAEB vastgoed. Per 31 december 2020 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen positieve herwaarderingen 996,6 miljoen euro en de negatieve waardeveranderingen 29,2 miljoen euro. Het betreft de mutatie op de historische verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Naast de waardestijging (zie toelichting hierna) wordt de toename van de vastgoedbeleggingen in belangrijke mate veroorzaakt door aankopen van vastgoed. Op 31 december 2020 hebben twee transacties plaatsgevonden:

1. Een activa/passiva transactie met Vestia, waarbij zowel vastgoed (413 verhuureenheden in Barendrecht) als leningen tegen marktwaarde zijn overgenomen.
2. Aankoop van 99 verhuureenheden in Rotterdam (Terbregge) van Rondon Wonen.

Toelichting bij de waardeveranderingen

De waardeveranderingen bestaan uit 93,6 miljoen euro autonome waardestijging (6,4%) verdeeld over 93,7 miljoen euro stijging op de woningportefeuille en 0,1 miljoen euro waardedaling op het overige bezit (parkeren + BOG). De restant waardestijging (8,1%) wordt veroorzaakt door veranderingen in de portefeuille te weten de overname van met name de portefeuilles in Barendrecht en Rotterdam Terbregge voor in totaal 85,6 miljoen euro, het saldo van de waardestijging door oplevering van nieuwe woningen minus afwaardering van sloopcomplexen van 38,4 miljoen euro en de dispositie van woningen van 4,0 miljoen euro.

Weergave van de autonome waardeontwikkeling naar deelportefeuilles:

Deelportefeuilles	Waardeontwikkeling
Wonen	6,8%
BOG	-0,8%
Parkeren	6,4%
Totaal Wooncompas standing	6,4%

De waardeontwikkeling van de woningen sluit aan bij de landelijke trend. De belangrijkste factoren voor de stijging zijn de leegwaardeontwikkeling en de daling van de disconteringsvoet. Daarnaast hebben de stijging van de overdrachtsbelasting (negatief), huurstijging (positief) en de daling van de onderhoudskosten (positief) een substantieel effect.

De BOG portefeuille kent een kleine waardedaling van 0,8%, dit is een resultante van met name wijzigingen in expiratedata, bijstellingen van de markthuur en twee trends: een waardedaling van complexen met winkels en een waardestijging van de zorgcomplexen.

Waarderingsgrondslag

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde die als bijlage is opgenomen bij de RTIV. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

Inschakelen taxateurs

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. Hierbij is in het bijzonder aandacht besteed aan het in 2020 aangekochte vastgoed van Vestia en Rndom Wonen.

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

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

Wooncompas maakt voor de taxaties gebruik van een drietal taxateurs.

TOELICHTING BIJ DE BELANGRIJKSTE PARAMETERS (VRIJHEIDSGRADEN)

Exit yield (%)

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

De woningen kenden ultimo 2020 een gemiddelde exit yield van 5,5 (2019: 5,5) procent. Voor de BOG-eenheden gold ultimo 2020 een gemiddelde exit yield van 8,0 (2019: 8,2) 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 2020 een gemiddelde disconteringsvoet van 6,1 (2019: 6,4) procent. Voor de BOG-eenheden gold ultimo 2020 een gemiddelde disconteringsvoet van 7,0 (2019: 7,1).

Instandhoudingsonderhoud

Instandhoudingsonderhoud is het onderhoud dat benodigd is om het object in dezelfde technische staat te behouden als waarin het zich op het moment van waarderen 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 verhuureenheden. Mutatieonderhoud geldt alleen in het geval van wederverhuur (doorexploiteerscenario). 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.

Effect vrijheidsgraden op marktwaarde

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

- Markthuur(stijging)
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 1/3^e deel de exit yield aanpassen is dit toegelicht.

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

Exit yield categorie	Aantal complexen	
	Woningen	BOG/Parkeren
≤ 4,5%	10	1
>4,5% - 5,0%	28	-
>5,0% - 5,5%	32	1
>5,5% - 6,0%	26	-
>6,0% - 6,5%	19	4
>6,5% - 7,0%	3	6
>7,0% - 7,5%	-	11
>7,5% - 8,0%	-	5
>8,0% - 8,5%	-	4
>8,5% - 9,0%	1	2
>9,0% - 9,5%	-	3
>9,5% - 10,0%	-	2
>10,0% - 10,5%	-	-
>10,5% - 11,0%	-	4
>11,0% - 11,5%	-	1
>11,5% - 12,0%	-	2
>12,0% - 12,5%	-	2
>12,5% - 13,0%	-	-
>13,0% - 13,5%	-	-
>13,5% - 14,0%	-	2
>14,0% - 14,5%	-	1
Totaal	119	51

- Leegwaarde(stijging): De gehanteerde leegwaarde is in overleg met de externe taxateurs vastgesteld.
- Onderhoud: Het Handboek Marktwwaardering hanteert een bedrag per woning rekening houdend met eengezinswoningen/meergezinswoningen en ouderdom. Wooncompas past het VTW-boekje (Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties) toe (VEX-normen), welke de instandhoudingskosten per woning verijnder berekent.
- Disconteringsvoet: De gehanteerde disconteringsvoeten zijn in overleg met de externe taxateurs vastgesteld. Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening is gebruik gemaakt van de volgende disconteringsvoeten:

Disconteringsvoet categorie	Aantal complexen	
	Woningen	BOG/Parkeren
≤ 5,0%	1	2
>5,0% - 5,5%	23	-
>5,5% - 6,0%	27	3
>6,0% - 6,5%	58	4
>6,5% - 7,0%	10	16

>7,0% - 7,5%	-	6
>7,5% - 8,0%	-	8
>8,0% - 8,5%	-	6
>8,5% - 9,0%	-	3
>9,0% - 9,5%	-	1
>9,5% - 10,0%	-	1
>10,0% - 10,5%	-	1
>10,5% - 11,0%	-	-
>11,0% - 11,5%	-	-
>11,5% - 12,0%	-	-
Totaal	119	51

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	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	8,20%	5,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	VTW-bedragen	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	VTW-bedragen	+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.
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen
Mutatieonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen
Achterstallig onderhoud per vhe - EGW	€ 0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Achterstallig onderhoud per vhe - MGW	€ 0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Achterstallig onderhoud per vhe - studenteneenheid	€ 0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Achterstallig onderhoud per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	€ 0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten EGW	€ 458	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten MGW	€ 450	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten studentenhuysvesting	€ 423	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten Zorgeenheid (extramuraal)	€ 415	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	gem.tarief	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Belastingen, verzekeringen, en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Verhuurdersheffing (% van de WOZ)	0,526%	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%
Maximale grondslag verhuurdersheffing	294.000	315.000	338.625	354.879	361.977	369.216
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden	1,2%	1,2%	1,0%	0,5%	0,5%	0,5%
Huurstijging bov en prijsinflatie - onzelfstandige eenheden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO	€ 5,80	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO	€ 7,00	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Mutatieonderhoud BOG per m2 BVO	€ 9,70	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Mutatieonderhoud MOG per m2 BVO	11,8	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0,00	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten - BOG (% van de markthuur)	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)	2%	2%	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	gem.tarief	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parameters parkeergelegenheden	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 54	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 179	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 28	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 39	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Verkoopkosten per eenheid	€ 544	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 9,30	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 11,80	+ 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)	0,34%	0,36%	0,36%	0,36%
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)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Beleidswaarde

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

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

1. Beschikbaarheid

In de marktwaarde zijn er twee exploitatievormen; uitponden en doorexploiteren. Omdat een woningcorporatie in principe het doel heeft woningen duurzaam te verhuren schrijft de beleidswaarde voor dat het gehele bezit volgens doorexploiteren wordt gewaardeerd. Omdat er nu geen keuze kan worden gemaakt voor de eventueel hogere uitpondwaarde levert dit een waardeverandering op. De overdrachtskosten worden conform het Handboek op 0% gesteld, wat een waardeverhogend effect heeft (+ 3%). Verder betekent een scenario eeuwigdurend doorexploiteren een verlaging van de disconteringsvoet en daarmee ook een verhogend effect op de eindwaarde (gemiddeld 9% hogere eindwaarde). Afhankelijk van het vertrekpunt van de marktwaarde (hoogste scenario doorexploiteren of uitponden en/of de grootte van het verschil tussen uitponden en doorexploiteren) bepalen deze effecten of er bij stap 1 een opslag dan wel een afslag op de marktwaarde resulteert. Noot: de risico-inschatting van het vastgoed uitgedrukt in de disconteringsvoet, is in de rekensystematiek conform handboek in de basis tussen markt- en beleidswaarde aan elkaar gelijkgesteld.

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 2021 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 2021 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.

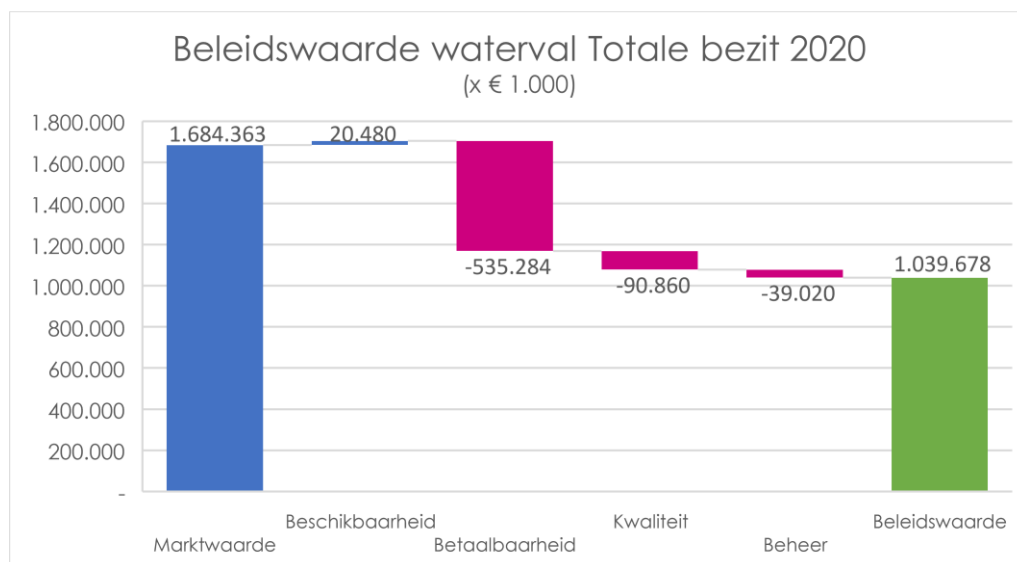
Het verschil in parameters voor de markt- en de beleidswaarde ziet er als volgt uit:

	Marktwaarde	Beleidswaarde
gemiddelde disconteringsvoet	6,14%	5,70%
gemiddelde huurprijs	€ 872	€ 637
norm onderhoud	€ 916	€ 1.701
norm beheer	€ 430	€ 889

Beleidswaarde waterval

Voor niet-woongelegenheden worden geen afslagen genomen. De beleidswaarde voor deze eenheden is gelijk aan de marktwaarde (87,1 miljoen euro). De marktwaarde voor het gehele bezit bedraagt 1.684 miljoen euro. De beleidswaarde bedraagt in totaal 1.040 miljoen euro, ofwel 61,7% van de marktwaarde (2019: 832 miljoen euro, 56,6%).

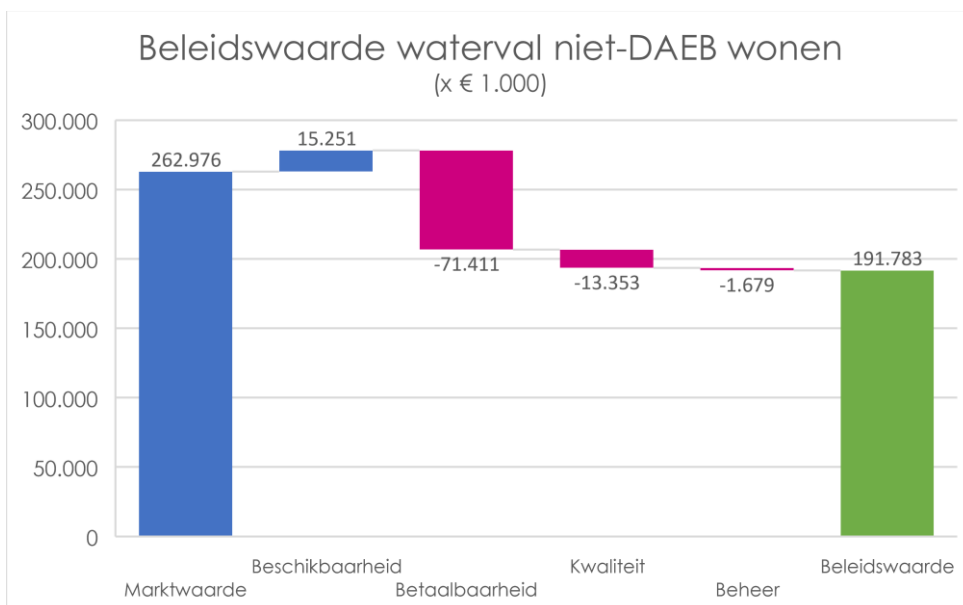
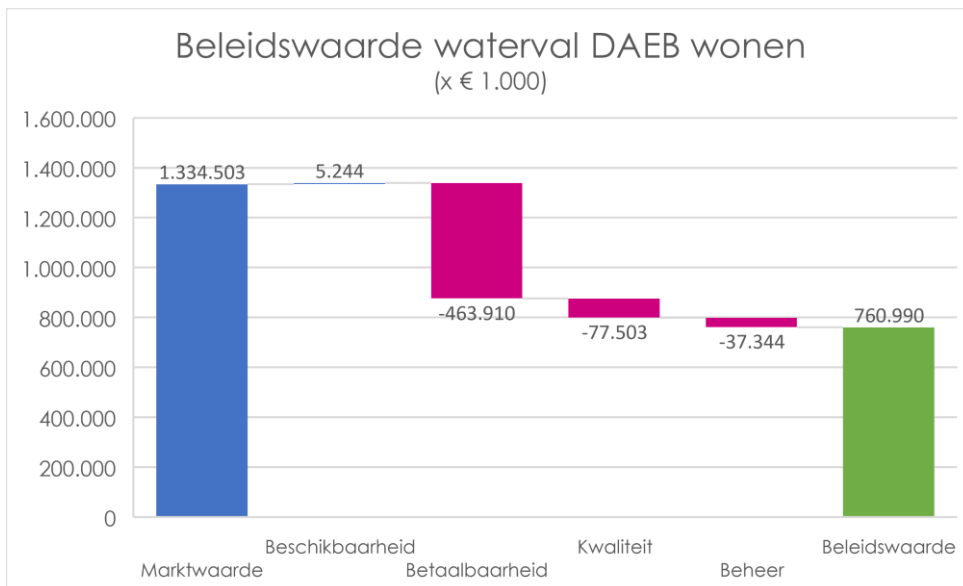
De beleidswaarde waterval voor het totale bezit van Wooncompas ziet er als volgt uit:



Er is een landelijke trend zichtbaar, waarbij in de marktwaardering een omslag plaatsvindt tussen het uitpond- en het doorexploteerscenario ten gunste van het laatste. Voor Wooncompas geldt dit jaar voor 50% van de complexen het doorexploteerscenario als hoogste, terwijl dit vorig jaar nog 32% was. Vanwege het grotere aandeel waarderingen op basis van het doorexploteerscenario leveren de hiervoor bij beschikbaarheid beschreven effecten in stap 1 van de waterval op totaalniveau een geringe opslag van +1,2% (2019: 6,0% afslag) op de marktwaarde op. In de tweede stap bedraagt de afslag 31,8% (2019: 30,8%). Het aspect kwaliteit zorgt voor een afslag van 5,4% (2019: 2,2%) en beheer komt uit op een afslag van 2,3% (2019: 4,4%).

Per saldo stijgt de beleidswaarde van 56,6% in 2019 naar 61,7% in 2020. Dit is in lijn met onze meerjarenbegroting waar de beleidswaarde tot 2025 op iets meer dan 61% van de marktwaarde wordt geprognoseerd.

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



Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunten	Basisvariant	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	in %
Disconteringsvoet	5,70%	0,5% hoger	219 mln lager	-
Streefhuur per maand	€ 637	€ 25 hoger	59 mln hoger	6,1%
Beheernorm	€ 889	€ 100 lager	32 mln hoger	3,3%
Norm onderhoud	€ 1.701	€ 100 hoger	32 mln lager	-3,4%

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden.

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	9.369
-Cumulatieve herwaarderingsprijs	2.298
Boekwaarde 1 januari	11.668
Mutaties	
-Desinvesteringen	-1.927
-Herclassificatie/herkwalificatie	-264
-Herwaarderingsprijs	396
Totaal mutaties	-1.795
Saldo 31 december	
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.178
-Cumulatieve herwaarderingsprijs	2.694
Boekwaarde 31 december	9.872

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

Er zijn in 2020 geen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De in 2020 teruggekochte woningen zijn als volgt verwerkt:

- Hollandsestraat 76 is terug in exploitatie genomen en wordt verhuurd;
- Nassaustraat 222 staat te koop en is verantwoord onder de voorraad;
- Willem Landrestraat 68 is in 2020 verkocht. De opbrengst hiervan is verantwoord in de winst- en verliesrekening.
- Graaf Janstraat 26 is in 2020 verkocht. De opbrengst hiervan is verantwoord in de winst- en verliesrekening.
- Voor Gerard Doustraat 45 is enkel de terugkoopverplichting afgekocht. De opbrengst hiervan is verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Voor negen woningen aan de Waterland te Ridderkerk is het tussen Wooncompas en de gemeente Ridderkerk overeengekomen antispeculatiebeding vervallen. Ultimo 2020 heeft Wooncompas dus geen terugkoopverplichting meer voor deze negen woningen en daarom zijn zij verwijderd uit de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Ultimo 2020 zijn er nog 48 koopgarantwoningen waarvoor een terugkoopverplichting bestaat.

	2020	2019
	Koopgarant	Koopgarant
Aantal VOV woningen per 1 januari	62	65
Verkopen boekjaar	0	0
Terugkopen boekjaar	4	2
Afkoop koopgarant boekjaar	1	1
Verlopen terugkoopverplichtingen boekjaar	9	0
Aantal VOV woningen per 31 december	48	62

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			
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	23.228	11.444	34.672
-Cumulatieve herwaarderingen	-10.310	-1.876	-12.186
Boekwaarde 1 januari	12.918	9.568	22.486
Mutaties			
-Investerings	22.481	10.220	32.701
-Desinvesteringen - activa in exploitatie	-5.646	-20.447	-26.093
-Desinvesteringen - overig	-12.916	-	-12.916
-Subsidies	-54	-22	-76
-Herwaarderingen	-3.856	-	-3.856
-Terugname herwaarderingen	8.842	934	9.776
Totaal mutaties	8.851	-9.315	-464
Saldo 31 december			
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	27.093	1.195	28.288
-Cumulatieve herwaarderingen	-5.324	-942	-6.266
Boekwaarde 31 december	21.769	253	22.022

Gedurende 2020 zijn er 8 projecten verdeeld over één of meerdere deelprojecten in verschillende stadia van ontwikkeling waarin in 2020 voor circa 33 miljoen euro is geïnvesteerd. Met deze projecten was veelal in voorgaande jaren reeds een aanvang gemaakt, waarbij ook een voorziening voor het onrendabele gedeelte van de investering is getroffen.

In 2020 heeft oplevering plaatsgevonden van de woningen van Rijsoord, Centrumplan fase 2 (26,1 miljoen euro) en de renovatie van de Vogelbuurt fase 1 (11,9 miljoen euro). Daarnaast is nog 1 miljoen euro geïnvesteerd in de verbouwing van het kantoorpand.

1.3 MATERIËLE VASTE ACTIVA

1.3.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2020	2019
Saldo 1 januari		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.325	6.328
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.302	-3.319
Boekwaarde 1 januari	3.023	3.009
Mutaties boekjaar		
-Investerings	15	158
-Desinvesteringen	-83	-1.161
-Correctie desinvesteringen voorgaande jaren	1.496	-
-Afschrijvingen	-234	-84
-Correctie afschrijvingen i.v.m. desinvesteringen	-1.496	1.101
Saldo	-302	14
Saldo 31 december		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.753	5.325
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.032	-2.302
Boekwaarde 31 december	2.721	3.023

Op het eigendom van de activa rusten geen beperkingen.

De in het boekjaar gedane investeringen hebben betrekking op kantoorinventaris en automatisering. In 2020 is er voor gekozen alle activa te verwerken in Exact. Het overzetten van oude gegevens naar de activamodule zorgt er voor dat er correcties zijn gedaan. In 2020 heeft voor het kantoorpand geen impairment toets plaatsgevonden.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

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

1.4 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

1.4.1 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2020	2019
Deelneming Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V.		
Saldo begin boekjaar	18	18
- Mutaties boekjaar	-	-
Saldo einde boekjaar	18	18

In Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V. zijn in 2020 geen activiteiten uitgevoerd.

1.4.2 Latente belastingvorderingen

	2020	2019
Saldo 1 januari	3.334	3.504
-Mutatie inzake waarderingsverschil leningen o/g en u/g	29	-22
-Mutatie inzake waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploitatie - True up 2019	-839	-
-Mutatie inzake waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.704	-148
Saldo 31 december	4.228	3.334

Het saldo per 31-12-2020 betreft de latentie op de leningen o/g (agio en disagio) ter hoogte van 466.000 euro en de latentie waarderingsverschillen vastgoedbeleggingen in exploitatie ter hoogte van 3,8 miljoen euro. Ultimo 2020 is de commerciële waardering van het vastgoed (1.684 miljoen euro) per saldo 269 miljoen euro hoger dan de fiscale waardering (1.415 miljoen euro). Een nadere toelichting op de mutaties in de latenties is opgenomen bij 2.9.

1.4.3 Leningen u/g

	Rieder borgh 2020	Aarhof 2020	Fysioplus 2020	Centrum v Logopedie 2020	Totaal 2020
Saldo 1 januari	934	265	103	25	1.326
Verstreking	-	-	-	-	-
Aflossing regulier	-144	-104	-9	-7	-263
Boekwaarde 31 december	790	161	94	18	1.063

De lening u/g 'Riederborgh' betreft een uitgestelde huurbetalingsverplichting van Zorgorganisatie Riederborgh in verband met de bekostigingssystematiek vanuit de zorg. De rente bedraagt 5,5 procent en de regeling loopt tot 2029.

De overige leningen u/g hebben betrekking op voorfinancieringen van aanpassingen aan het gehuurde met drie zorg verlenende partijen. Deze regelingen hebben een gemiddelde resterende looptijd van 4,9 jaren.

1.5 VOORRADEN

1.5.1. Vastgoed bestemd voor verkoop

	31-12-2020	31-12-2019
Voorraad VOV-woningen	226	323
Voorraad reguliere koopwoningen	-	195
Saldo einde boekjaar	226	518

Voorraad ex-koopgarant woningen

In het verleden heeft Wooncompas woningen verkocht met een terugkoopgarantie. Deze regeling is na 2012 beëindigd. Wel resteert tot op heden de verplichting om de verkochte woningen terug te kopen. Deze woningen worden verantwoord op de balans onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De woningen worden niet opnieuw met een terugkoopgarantie verkocht, maar verkocht in de vrije verkoop of in exploitatie genomen. Teruggekochte woningen worden verantwoord onder vastgoed bestemd voor verkoop.

Per 31-12-2020 staat er 1 (2019: 2) ex-Koopgarantwoning op de voorraad. Deze wordt gewaardeerd tegen de aankoopprijs.

Voorraad voormalig huurwoningen

De totale verkoopportefeuille bevat woningen die de komende tien jaar aangeboden worden aan de zittende huurder of bij mutatie verkocht. Deze woningen zijn verantwoord onder de activa in exploitatie zolang ze op balansdatum nog zijn verhuurd. Woningen die per balansdatum leeg staan en gereed zijn voor verkoop worden gepresenteerd als voorraad vastgoed bestemd voor verkoop. Deze woningen worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat of lagere opbrengstwaarde.

Per 31-12-2020 is geen (2019: 1) woning aangemerkt als voorraad bestemd voor verkoop.

1.6 VORDERINGEN

1.6.1 Huurdebiteuren

	31-12-2020	31-12-2019
Huurdebiteuren	821	745
Voorziening dubieuze debiteuren	-276	-401
Saldo einde boekjaar	545	344

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren en vergoedingen bedraagt ultimo 2020 1,12 (ultimo 2019: 1,09) procent.

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

1.6.2 Overheid

	31-12-2020	31-12-2019
Gemeenten:		
Diverse vorderingen	17	51
Voorziening dubieuze vordering	-	-
Saldo einde boekjaar	17	51

Deze vorderingen betreffen voor het merendeel huurverplichtingen van de Gemeente Rotterdam (12.000 euro) en de Gemeente Ridderkerk (5.000 euro).

1.6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2020	31-12-2019
Vennootschapsbelasting	2.919	-
Saldo einde boekjaar	2.919	-

De vordering voor vennootschapsbelasting heeft betrekking op de verslagjaar 2017, 2018, 2019 en 2020.

1.6.4 Overige vorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
Overige	187	166
Saldo einde boekjaar	187	166

Het saldo van de overige vorderingen bestaat ultimo 2020 bijna volledig uit overige debiteuren. De verwachting is dat deze bedragen in 2021 worden ontvangen.

1.6.5 Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2020	31-12-2019
Te ontvangen overig	451	471
Nog te factureren bedragen	12	195
Vooruitbetaalde kosten	203	42
Vooruitbetaalde rente en aflossing	-	946
Vorderingen uit crediteuren	195	884
Overige overlopende activa	22	9
Saldo einde boekjaar	883	2.547

De post 'Vooruitbetaalde rente en aflossing' heeft betrekking op eind december 2019 betaalde rente en aflossing van een drietal leningen met vervaldatum begin januari 2020.

De post 'Vorderingen uit crediteuren' zijn debetposten uit de post kortlopende schulden of heeft betrekking op facturen welke in 2020 zijn ontvangen en waarvan de kosten in het boekjaar 2021 worden verantwoord.

1.7 LIQUIDE MIDDELEN

	31-12-2020	31-12-2019
Kas	1	6
Rekening-courant banken	956	833
Gelden onderweg	-	465
Spaarrekeningen (direct opeisbaar)	2.250	0
Totaal liquide middelen	3.207	1.304

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:

	31-12-2020	31-12-2019
Overige reserves	332.782	312.935
Herwaarderingsreserve	999.313	908.926
Saldo einde boekjaar	1.332.095	1.221.861

1.8.1 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

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

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

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 29-06-2020. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

1.8.2 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 2019	686.075	115.327	1.353	802.755
-Realisatie uit hoofde van verkoop	-198	-1.144	-34	-1.376
-Realisatie uit hoofde van sloop	-1.885	-	-	-1.885
-Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	97.276	17.043	979	115.298
-afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-7.431	-266	-	-7.697
-Herclassificatie naar voorraad	-	-122	-	-122
-Toename uit hoofde van nieuwbouw	1.950	-	-	1.950
-Toename uit hoofde van aankopen	3	-	-	3
Boekwaarde 31 december 2019	775.790	130.838	2.298	908.926
Saldo 1 januari 2020	775.790	130.838	2.298	908.926
-Realisatie uit hoofde van verkoop	-257	-1.945	-615	-2.817
-Realisatie uit hoofde van sloop	15	-	-	15
-Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	79.307	14.318	1.011	94.636
-afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-11.342	-723	-	-12.065
-Herclassificatie DAEB naar niet-DAEB	38	-608	-	-570
-Toename uit hoofde van nieuwbouw	1.806	1.854	-	3.660
-Toename uit hoofde van aankopen	7.290	238	-	7.528
Boekwaarde 31 december 2020	852.647	143.972	2.694	999.313

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

De toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde betreft de mutatie in de herwaarderingsreserve van de activa in exploitatie en de VOV-woningen ten opzichte van voorgaand jaar en bedraagt 90,4 miljoen euro.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van 644 miljoen euro in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wooncompas. De mogelijkheden voor Wooncompas om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Wooncompas is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

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 2020 ten bedrage van 110.234.000 euro geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. De resultaatbestemming is, vooruitlopend op goedkeuring door de Raad van Commissarissen, in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van 110.234.000 euro betreft 16.468.000 euro gerealiseerd resultaat en euro 93.766.000 niet-gerealiseerde waardeveranderingen voor de

projecten, VOV-woningen en vastgoed in exploitatie. Van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen is 90.387.000 euro herwaarderingsreserve.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn weer onder te verdelen in 93.763.000 euro niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en 3.000 euro niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Het niet-gerealiseerde vermogen is ten gunste van de herwaarderingsreserve verantwoord in de toelichting bij het eigen vermogen (1.8).

1.9 VOORZIENINGEN

1.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2020	2019
Saldo 1 januari	4.617	12.110
Dotaties	15.664	4.285
Onttrekkingen	-5.441	-11.778
Boekwaarde 31 december	14.840	4.617

Dotaties

Op de regel Dotaties wordt het bedrag van nieuw gevormde voorzieningen verantwoord. De dotaties 2020 bestaan uit de projecten Stadhouderslaan SL-NB (9,8 miljoen euro), Stadhouderslaan NOM (2,1 miljoen euro) en Blaak (3,7 miljoen euro).

Onttrekkingen

Op de regel Onttrekkingen worden enerzijds de in 2020 gemaakte kosten die aan de voorziening zijn onttrokken (-/- 3,7 miljoen euro) en anderzijds de vrijval van de resterende voorziening van het project Aarhof (-/- 1,7 miljoen euro) verantwoord.

Ultimo 2020 resteert er nog een voorziening op de projecten Blaak, Stadhouderslaan sloop-nieuwbouw (SL-NB) en Stadhouderslaan NOM. Deze voorzieningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde gezien de verwachte doorlooptijd van de voorzieningen korter is dan 1 jaar.

1.9.2 Latente belastingverplichtingen

	2020	2019
Saldo 1 januari	337	439
-Mutatie inzake waarderingsverschil leningen o/g en u/g	-	-29
-Mutatie inzake waarderingsverschil onderhoudslasten	4	-74
Saldo 31 december	341	337

Het saldo per 31-12-2020 betreft de latentie op de voorzienig onderhoudslasten. Voor een nadere toelichting zie onderdeel 2.9 Latente belastingen.

1.9.3 Overige voorzieningen

	De Vier Jaargetijden		DIGH		Voormalig personeel		Totaal overige voorzieningen	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Saldo 1 januari	238	618	55	30	89	359	382	1.007
Dotatie	45	500	-	25	-	-	45	525
Vrijval	-97	-	-4	-	-89	-245	-190	-245
Besteding	-186	-880	-51	-	-	-25	-237	-905
Boekwaarde 31 december	-	238	-	55	-	89	-	382

Voorziening claim De Vier Jaargetijden

In 2007 is het nieuwbouwproject De Vier Jaargetijden opgeleverd. Sindsdien is een aantal gebreken vastgesteld bij de opgeleverde complexen. In 2016 en 2017 zijn voorzieningen getroffen voor herstel van de tot dan toe bekende problemen. Eind 2019 resteerde van deze voorziening nog een bedrag van 238.000 euro. In 2020 is 45.000 euro gedoteerd aan de voorziening als gevolg van aan de betrokken verenigingen van eigenaren doorbelaste eigen bijdragen. De werkzaamheden zijn in 2020 afgerond en hebben geleid tot een onttrekking van een bedrag van 186.000 euro aan de voorziening. Het restant van de voorziening met een omvang van 97.000 euro is ultimo 2020 vrijgevallen ten gunste van het resultaat.

Voorziening DIGH

Deze voorziening is gevormd voor de garantstelling met betrekking tot First Metro Housing Company in Durban, Zuid-Afrika, de afgegeven garantstelling bedroeg maximaal 60.000 euro.

Ultimo 2018 is een voorziening gevormd, die ultimo 2019 is verhoogd naar 55.000 euro met het oog op de in 2020 afwikkeling. Met FMHC Rental SA NPC is ultimo 2020 een overeenkomst tot definitieve afwikkeling gesloten, waarbij de afgegeven garantstelling ten dele noodzakelijk is gebleken en daarmee met een bedrag van 51.000 euro een beroep is gedaan op deze voorziening. Het resterende gedeelte van de voorziening van 4.000 euro valt vrij in het resultaat.

Voorziening personeel

In 2017 is een plan opgesteld voor een wijk- en woonbeheer dat klaar is voor de toekomst. Voor de kosten die gepaard gaan met deze reorganisatie is eind 2017 een voorziening getroffen van 359.000 euro. Eind 2019 is de voorziening opnieuw beoordeeld en is een lagere kostenraming bepaald, waardoor in 2019 een deel van de voorziening is vrijgevallen. Begin 2021 is de voorziening opnieuw beoordeeld en is de conclusie getrokken dat hij met terugwerkende kracht ultimo 2020 mag vrijvallen ten gunste van het resultaat.

Alle overige voorzieningen zijn gewaardeerd op nominale waarde.

1.10 LANGLOPENDE SCHULDEN

1.10.1 Schulden aan banken

Het verloop van de leningen is als volgt:

	2020			2019		
	Nominaal	Agio	Totaal	Nominaal	Agio	Totaal
Saldo begin boekjaar	267.486	-	267.486	258.796		258.796
Nieuwe leningen	77.277	27.279	104.556	16.000	-	16.000
Reguliere aflossingen	-4.424	-	-4.424	-7.310	-	-7.310
Vervroegde aflossingen	-	-	-	-	-	-
Saldo langlopende leningen	340.339	27.279	367.618	267.486	-	267.486
Aflossingsverplichting <1 jaar	-10.929	-	-10.929	-4.424	-	-4.424
Saldo einde boekjaar	329.410	27.279	356.689	263.062	-	263.062

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

Het totale aflossingsbestanddeel voor de komende 5 jaar bedraagt circa 50,1 miljoen euro. Het aflossingsbestanddeel van de leningen voor 2021, inclusief de contracten die geheel vervallen, bedraagt circa 10,9 miljoen euro en is opgenomen onder de kortlopende schulden. De gemiddelde restant looptijd van de langlopende leningen per 31 december 2020 bedraagt circa 21 jaar. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen o/g op 31 december 2020 bedraagt exclusief de flexlening (lening met variabele hoofdsom en variabele rente) circa 3,14 procent (2019: 3,29 procent). Al deze leningen zijn geborgd door het WSW (circa 290,2 miljoen euro) of de gemeente (circa 50,2 miljoen euro). Voor overige informatie betreffende langlopende schulden wordt verwezen naar de paragraaf financiële instrumenten en risicobeheersing in de grondslagen.

Op 31-12-2020 bedraagt de marktwaarde (NCW) van de leningen 498,1 miljoen euro (2019: 352,8 miljoen euro).

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

- Het rentepercentage was in 2020 opgebouwd uit een basisrente van 3,12 procent vermeerderd met een kredietopslag van 0,20 procent. De totale rente kwam hiermee op 3,32 procent. De vervaldatum van de huidige kredietopslag is 21 december 2025.
- Marktwaarde van de basisrentelening is circa 10,4 miljoen euro.
- Gehele of gedeeltelijke extra aflossing van de lening is toegestaan, indien geldgever en geldnemer hierover gezamenlijk overeenstemming hebben bereikt.
- Liquiditeitsrisico: "Wanneer geldgever en geldnemer geen overeenstemming bereiken over de aanpassing van de kredietopslag zal de leningsovereenkomst worden beëindigd en zal op de herzieningsdatum van de kredietopslag het restant van de hoofdsom met rente, kosten en eventueel verschuldigde vergoedingen in zijn geheel worden afgelost. In geval van vervroegde aflossing wordt aanvullend, op de herzieningsdatum van de kredietopslag, de marktwaarde van de renteafspraken inzake de basisrente over de resterende looptijd van de leningsovereenkomst afgerekend".
- De basisrentelening hoeft niet te worden gesplitst vanwege het feit dat de herziening van de kredietopslag nauw verbonden is met het basiscontract. Op het moment van de renteherziening wordt eventueel afgerekend op basis van marktconforme voorwaarden.

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

1.10.2 Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
Saldo 1 januari		
-Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	9.369	9.677
-Vermeerderingen/verminderingen	1.581	906
Boekwaarde 1 januari	10.950	10.583
Mutaties		
-Opwaarderingen	741	674
-Afwaarderingen	-2.539	-307
Totaal mutaties	-1.798	367
Saldo 31 december		
-Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.178	9.369
-Vermeerderingen/verminderingen	1.974	1.581
Boekwaarde 31 december	9.152	10.950

Gedurende 2020 zijn 4 woningen (2019: 2) onder een VOV-regeling teruggekocht door Wooncompas. Daarnaast is voor 1 woning de terugkoopverplichting afgekocht op verzoek van de koper (2019: 1). De met deze mutaties samenhangende afwaardering van de terugkoopverplichting bedraagt 796.000 euro (2019: 307.000 euro).

Voor 9 woningen aan de Waterland te Ridderkerk is het tussen Wooncompas en de gemeente Ridderkerk overeengekomen antispeculatiebeding vervallen. Ultimo 2020 heeft Wooncompas dus geen terugkoopverplichting meer voor deze 9 woningen en daarom zijn zij verwijderd uit de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden voor een bedrag van 1.743.000 euro.

Als gevolg van een gemiddelde leegwaardestijging van de onroerende zaken van 11,4 procent (2019: 9,2 procent), stijgt de terugkoopverplichting in 2020 met 741.000 euro.

1.10.3 Overige langlopende schulden

Overige langlopende schulden	31-12-2020	31-12-2019
Waarborgsommen	163	130
Saldo einde boekjaar	163	130

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

	31-12-2020	31-12-2019
Aflossingsverplichting leningen komend boekjaar	10.929	4.424
Saldo einde boekjaar	10.929	4.424

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

	31-12-2020	31-12-2019
Crediteuren	1.645	1.932
Saldo einde boekjaar	1.645	1.932

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

	31-12-2020	31-12-2019
Vennootschapsbelasting	-	1.728
Loonheffing en sociale verzekeringspremie	291	264
Af te dragen omzetbelasting	290	266
Nog af te dragen pensioenpremie	-	142
Saldo einde boekjaar	581	2.400

Ultimo 2020 is de vennootschapsbelasting een vordering (zie paragraaf 1.6.3.) ten opzichte van een schuld ultimo 2019. Het pensioenfonds brengt gedurende het jaar voorschotten in rekening met betrekking tot te betalen pensioenpremies. Na afloop van een boekjaar komt er een afrekening over het betreffende jaar. Het openstaande saldo betreft nog te ontvangen (correcties op de) afrekeningen over de afgelopen jaren en is in de jaarrekening gereclassificeerd onder de overlopende activa.

1.11.4 Overige schulden

	31-12-2020	31-12-2019
RC Riederborgh	48	4
Gas en elektra	-	1
Eerste verhuurnota's	4	7
Overige	41	62
Saldo einde boekjaar	93	74

1.11.5 Overlopende passiva

	31-12-2020	31-12-2019
Niet vervallen rente van geldleningen	4.044	4.098
Nog te betalen kosten	1.016	3.330
Stook-/servicekosten	322	5
Vooruitontvangen huur	1.375	1.120
Saldo einde boekjaar	6.757	8.553

De schuld uit hoofde van Stook- en servicekosten heeft betrekking op de nog met huurders af te rekenen kosten. De Stook- en servicekosten worden maandelijks bij huurders in rekening gebracht middels voorschotten en worden aan het einde van het jaar afgerekend op basis van de werkelijke kosten. De post Nog te betalen kosten heeft betrekking op in 2020 verantwoorde kosten die in 2021 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 (incl. BTW)	2020	2019
Leasecontract printers (24)	111	12
Leasecontract couverteermachine (1)	2	5
Leasecontract koffieautomaten (4)	5	8
Leasecontracten auto's (7)	234	240
Totaal leaseverplichtingen	352	265

Alle verplichtingen hebben een looptijd korter dan vijf jaar. De verplichtingen voor het komende jaar bedragen 133.300 euro (2019: 82.400 euro).

Obligoverplichting WSW

De totale leningsom onder WSW-garantie ultimo 2020 bedraagt 290,2 miljoen euro. Conform de voorwaarden van het WSW moet rekening worden gehouden met een mogelijke toekomstige obligoverplichting van 11,1 miljoen euro. Het obligotarief is vastgesteld op 3,85 procent. De grondslag waarover WSW het obligotarief berekent is het schuldrestant van de geborgde lening met uitzondering van de lening typen variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Bij het type lening met variabele hoofdsom geldt een obligoverplichting over 75 procent van de maximale hoofdsom. Collegiale financieringen zijn niet van toepassing bij Wooncompas.

Aangegane verplichtingen projecten

De aangegane verplichtingen met betrekking tot lopende projecten worden niet op de balans vermeld. Zij geven het volgende beeld: ultimo 2020 is voor circa 6,4 miljoen euro aan verplichtingen aangegaan voor projecten in voorbereiding en in uitvoering (2019: 32,6 miljoen euro).

Voorzieningen voor pensioenen

De Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) is een sector pensioenfonds. Er zijn geen verplichtingen op corporatieniveau beschikbaar. Het is daarom niet mogelijk om eventuele rechten en verplichtingen met betrekking tot dit pensioenfonds in de balans op te nemen. Een overschot of tekort in het bedrijfstakpensioenfonds SPW kan invloed hebben op toekomstige premies. Het saldo van betaalde en verhaalde premies is in de resultatenrekening verwerkt. De zogenaamde 'beleidsdekkingsgraad' bij pensioenmaatschappijen is bepalend voor de uitkeringen en premievaststelling. Deze 'beleidsdekkingsgraad' bedraagt ultimo 2020: 103,1 procent (2019: 110,7 procent). De ontwikkelingen op de financiële markten blijven onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe de beleidsdekkingsgraad van het fonds zich het komende jaar zal ontwikkelen. Een mogelijke reservering heeft in deze jaarrekening niet plaatsgevonden.

Juridische zaken

Op 31 december 2020 heeft Wooncompas geen lopende rechtszaken.

Beklemmingen aangaande vastgoed in exploitatie

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

Volmacht WSW

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

DIGH

Met een aantal corporaties uit de stadsregio Rotterdam en de Gemeente Rotterdam heeft Wooncompas in het verleden middels een geldlening bijgedragen aan de ontwikkeling van sociale woningbouw in Durban Zuid Afrika. De lening u/g bedroeg 114.000 euro en was renteloos verstrekt aan de stichting Durban Rotterdam Housing Project. In 2014 is deze lening geheel terugbetaald onder de voorwaarden dat in de plaats daarvan een garantie werd afgegeven. Deze regeling is geëffectueerd en de geldelijke lening is omgezet in een 'papieren' garantieverstreking waarbij Wooncompas een deel garandeerde tot max. 60.000 euro. Op de verstrekte garantie is in de balans ultimo 2019 een bedrag van 55.000 euro voorzien.

Ultimo 2020 is een overeenkomst tot definitieve afwikkeling gesloten, waarbij de voorziening gedeeltelijk is aangewend (paragraaf 1.9.3) en er verder geen verplichtingen resteren voor de deelnemende corporaties, waaronder Wooncompas. Andersom staat nog wel een (beperkte) claim open richting de Zuid-Afrikaanse sociale woningbouwer, FMHC Rental SA NPC.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

Bedragen x € 1.000

2.1 EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.1.1 Huuropbrengsten

		2020	2019
Netto huur woningen	DAEB	55.938	55.845
	niet-DAEB	10.737	10.219
Netto huur niet-woningen	DAEB	3.015	2.467
	niet-DAEB	2.943	2.659
Af: huurderiving leegstand		-1.119	-756
Af: huurderiving sloop		25	-196
Af: dotatie voorziening dubieuze debiteuren		84	-361
Totaal huuropbrengsten		71.623	69.877

De totale huuropbrengsten zijn ten opzichte van 2019 met 2,5 procent (1,7 miljoen euro) gestegen. Deze stijging wordt veroorzaakt door de jaarlijkse huurverhoging (1,2 miljoen euro). In 2020 bedroeg de gemiddelde huurverhoging 2,29 procent (2019: 1,36 procent).

De overige redenen voor mutatie van de totale huuropbrengsten zijn:

- hogere huurderiving (-/- 0,1 miljoen euro);
- lagere dotatie voorziening dubieuze debiteuren (0,4 miljoen euro);
- woningen in exploitatie (0,8 miljoen euro);
- woningen uit exploitatie (-/- 0,7 miljoen euro);
- overige mutaties (0,1 miljoen euro).

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

2.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
Vergoedingen leveringen en diensten (stook- en servicekosten, glasverzekering)	4.194	4.020
Doorbelaste administratiekosten	123	-105
Af: leeg voor verhuur	-51	-23
Af: te verrekenen (vooruitbetaalde bedragen) met huurders	-280	-197
Totaal opbrengsten servicecontracten	3.986	3.695

De opbrengsten servicecontracten bestaan uit de in rekening gebrachte voorschotten minus de nog met bewoners af te rekenen kosten over 2020 en voorgaande jaren.

2.1.3 Lasten servicecontracten

	2020	2019
Lasten leveringen en diensten (service- en stookkosten, glasverzekering)	4.138	3.787
Administratiekosten	123	-122
Toerekening indirecte kosten	-62	183
Totaal lasten servicecontracten	4.199	3.849

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

	2020	2019
Beheerkosten woonwagens	13	10
Toerekening indirecte kosten	5.944	4.769
Totaal lasten verhuur en beheer	5.957	4.778

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.

Bij de toerekening van de indirecte kosten is als handvat de met ingang van 2020 aangepaste handleiding van SBR wonen voor het toepassen van de functionele indeling gehanteerd. Dit heeft een stijging ten opzichte van 2019 tot gevolg, onder andere veroorzaakt door de toerekening van assetmanagement aan verhuur en beheer in plaats van overige organisatiekosten.

Daarnaast is sprake van een autonome stijging van de indirecte kosten.

2.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
Planmatig onderhoud	6.080	6.053
Contractonderhoud	2.418	1.912
Zorgvriendelijk wonen	51	43
Klachtenonderhoud	3.563	3.005
Mutatieonderhoud	2.646	2.432
Onderhoud Badkamer, Keuken en Toiletten	1.660	1.905
Toerekening indirecte kosten	3.028	3.045
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	19.446	18.394

De totale lasten onderhoud zijn in 2020 1,2 miljoen euro hoger dan in 2019.

Het contractonderhoud is 0,5 miljoen euro hoger, met name als gevolg van kosten die zijn voortgevloeid uit het opnieuw uitzetten van all-in onderhoudscontracten na een faillissement van een bestaande onderhoudspartij.

De kosten voor het klachten- en mutatieonderhoud zijn gestegen ten opzichte van voorgaand jaar als gevolg van een stijgende reparatiegraad in combinatie met prijsstijgingen in de markt. Tevens heeft incidenteel verschuiving van badkamer, keuken en/of toilet (BKT) onder dagelijks onderhoud plaatsgevonden.

De post 'Toerekening indirecte kosten' is in lijn met 2019. Voor een nadere toelichting zie de post 2.1.4.

2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
Verhuurderheffing	7.692	6.442
Onroerend zaak belasting	2.055	2.002
Rioolbelastingen	783	772
Waterschapslasten	738	690
Overige belastingen	5	7
Verzekeringen vastgoed in exploitatie	148	165
VvE bijdragen	129	124
Vaste activa ten behoeve van leveringen en diensten	128	342
Overige directe exploitatiekosten	65	472
Toerekening indirecte kosten	-	-1
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.743	11.014

De verhuurderheffing wordt berekend met als basisgrondslag de WOZ waarde en een tarief van 0,562 procent (2019: 0,561). Op de verhuurderheffing van 2020 is 0,4 miljoen euro in mindering gebracht als gevolg van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing. De verkregen vermindering heeft betrekking op project 'Vogelbuurt'.

De kosten bij de post vaste activa ten behoeve van leveringen en diensten bestaat uitsluitend uit afschrijving op de activa ten behoeve van diensten servicecontracten.

De 'Overige exploitatiekosten' zijn gedaald ten opzichte van 2019 in verband met een dotatie aan de voorziening 'De Vier Jaargetijden' (500.000 euro) en een vrijval in de voorziening personeel (245.000 euro) in 2019.

2.2 VERKOOP VASTGOED IN ONTWIKKELING

Zowel in 2020 als in 2019 hebben geen verkoopactiviteiten van nieuwbouwwoningen plaatsgevonden.

2.3 VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2020	2019
Voormalige huurwoningen		
Verkoopopbrengst huurwoningen	3.868	4.543
Af: verkoopkosten huurwoningen	-98	-163
Af: boekwaarde huurwoningen	-2.994	-3.669
Resultaat huurwoningen	776	711
VOV woningen		
Verkoopopbrengst VOV woningen	1.247	39
Af: verkoopkosten VOV woningen	-48	-5
Af: boekwaarde VOV woningen	-740	-
Resultaat VOV woningen	459	34
Bedrijfsruimtes		
Verkoopopbrengst BOG	124	-
Af: boekwaarde BOG	-147	-
Resultaat bedrijfsruimtes	-23	-
Grondposities		
Verkoopopbrengst grondposities	-	6
Af: verkoopkosten grondposities	-	-2
Resultaat grondposities	-	4
Af: toegerekende organisatiekosten	-67	-29
Totaal verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.145	720

Voormalig huurwoningen

In 2020 zijn 17 voormalig huurwoningen in Ridderkerk verkocht (2019: 15) en 1 bedrijfsruimte in Rotterdam.

Voormalig VoV woningen

In 2020 is voor 1 voormalig koopgarant woning de terugkoopverplichting afgekocht. Het verkoopresultaat van deze woning bedraagt 46.000 euro. Daarnaast zijn er 2 reeds in 2019 teruggekochte voormalig koopgarant woningen verkocht, samen met 2 voormalig koopgarant woningen die in 2020 zijn teruggekocht. Verder zijn er in 2020 nog 2 voormalig koopgarant woningen teruggekocht, waarvan 1 woning weer in exploitatie is genomen en 1 woning ultimo 2020 nog in de vrije verkoop staat.

2.4 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Overige waardeveranderingen projecten	-4.602	5.660
Kleine rendabele investeringen	-198	-279
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.800	5.381

De overige waardeveranderingen projecten laten zich als volgt specificeren:

	2020	2019
Waardeverminderingen		
Aarhof, Rotterdam	0	-1.888
Tarwestraat NOM	0	-2.397
Stadhouderslaan SLNB	-9.802	0
Stadhouderslaan NOM	-2.120	0
Aanvulling ORT Blaak	-3.741	0
Onrendabele inbrengwaarden	-859	0
Buitengebruikstelling bergingen e.d.	0	-210
Kleine rendabele investeringen ten laste van resultaat	-198	-279
<i>Tussentelling waardeverminderingen</i>	<i>-16.720</i>	<i>-4.775</i>
Terugname waardeverminderingen		
Oplevering Rijsord	1.681	0
Oplevering Centrum Plan Fase 2a en 2b	525	0
Oplevering Vogelbuurt Fase 1	4.845	0
Oplevering Vrouwenpolder	0	1.290
Terugname ORT Rembrandweg	2.256	1.127
Terugname ORT Rijsord	0	2.133
Terugname ORT CP2	0	3.306
Terugname ORT Stationstuin	298	123
Terugname ORT Blaak	-	972
Terugname ORT Stadhouderslaan	0	1.136
Diverse inbrengwaarden	944	0
<i>Tussentelling terugnames</i>	<i>10.549</i>	<i>10.087</i>
Vrijval eerdere ORT		
- Aarhof	1.757	0
Afwaardering voorbereidingskosten		
- Diverse projecten	-386	0
Bijzondere waardeverminderingen		
- Impairment marktwaarde kantoor Koningplein	0	69
Totaal overige waardeveranderingen projecten	-4.800	5.381

Waardeverminderingen

In 2020 is voor de projecten Stadhouderslaan SL-NB en Stadhouderslaan NOM een voorziening gevormd en voor Blaak is de voorziening aangevuld. Voor de overige projecten is sprake van een verwachte stijging van de marktwaarde van het project, waardoor eerdere onrendabele toppen zijn verlaagd.

Waardeverminderingen door afboeken haalbaarheidsonderzoeken

In 2020 zijn geen haalbaarheidsonderzoeken afgewaardeerd.

Terugname waardeverminderingen

In 2020 zijn de projecten Rijsord, Centrumplan fase 2 en Vogelbuurt fase 1 opgeleverd. De oplevering en waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, is verantwoord onder de vastgoedbeleggingen. De positieve waardevermindering is een gevolg van een hogere waardering.

Bijzondere waardeverminderingen

In 2020 heeft geen mutatie in de waardering van het kantoorpand plaatsgevonden.

2.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
-Toename marktwaarde	90.939	99.909
-Afname marktwaarde	-11.679	-7.750
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed	79.260	92.159
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
-Toename marktwaarde	16.711	17.946
-Afname marktwaarde	-2.363	-924
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen Niet-DAEB-vastgoed	14.348	17.022
Eliminatie overboeking van Niet-DAEB-vastgoed naar DAEB-vastgoed	155	-

Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	93.763	109.181
---	---------------	----------------

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

	2020	2019
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
-Toename marktwaarde	396	638
-Waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen	-393	-349
-Nagekomen resultaat voorgaand boekjaar	-	-13
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	3	276

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden zijn in 2020 beïnvloed door twee factoren. Enerzijds is het aantal eenheden dat is opgenomen onder de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden afgenomen met 14 (2019: 5). Dit resulteert in een afname van de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen (activa) van 0,6 miljoen euro en in een waardevermindering op de terugkoopverplichtingen (passiva) van 0,3 miljoen euro. Anderzijds worden de vastgoedbeleggingen en de terugkoopverplichtingen jaarlijks geïndexeerd met de voorlopige inschatting van de leegwaardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie. Voor 2020 komt de geschatte leegwaardeontwikkeling uit op 11,4%. Dit resulteert in een toename van de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen (activa) van 1,0 miljoen euro en in een waardevermeerdering van de terugkoopverplichtingen (passiva) van 0,7 miljoen euro.

2.5 OVERIGE ACTIVITEITEN

2.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2020	2019
Opbrengst overige verhuur	-7	-6
Nagekomen baten exploitaties	382	216
Totaal opbrengsten overige activiteiten	375	210

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

2.5.2 Kosten overige activiteiten

	2020	2019
Overige	2	31
Totaal kosten overige activiteiten	2	31

In 2019 heeft deze post nagenoeg geheel betrekking op de verwachte kosten voor DIGH (25.000 euro).

Lonen en salarissen

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

	2020	2019
Lonen en salarissen	4.955	4.633
Sociale lasten	763	818
Pensioenlasten	814	680
Totaal Lonen en salarissen	6.532	6.132

Werknemers

Eind 2020 bestond het personeelsbestand van Wooncompas uit 89,8 fte (2019: 85,3 fte). Dit aantal is als volgt over de organisatie verdeeld:

	2020	2019
Directie en staf	5,6	6,7
Financiën en bedrijfsvoering	25,7	19,3
Wonen	49,1	49,9
Vastgoed	9,4	9,4
Totaal bezetting	89,8	85,3

Er zijn geen werknemers werkzaam buiten Nederland.

Afschrijvingen

Het totaalbedrag van de in de winst-en-verliesrekening verwerkte afschrijvingen bedraagt ultimo 2020 596.000 euro (2019: 455.000 euro).

Accountantskosten

De kosten van de accountant worden hieronder gespecificeerd:

Accountantshonoraria 2020

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

Accountantshonoraria 2019

	Deloitte	Verstegen	Totaal
Controle van de jaarrekening	153	21	173
Andere controlewerkzaamheden	15	-	15
Fiscale advisering	-	-	-
Andere niet-controle diensten	-	-	-
Accountantskosten	167	21	188

De vaststelling van de accountantskosten inzake de jaarrekeningcontrole 2020 is uitsluitend bepaald op basis van de in het verslagjaar gemaakte kosten. Dit houdt in dat in het verslagjaar 2020 geen reservering is opgenomen voor de uit te voeren werkzaamheden in 2021. Onder de andere controlewerkzaamheden is verantwoord de controle van de dVi.

2.6 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

2.6.1 Overige organisatiekosten

	2020	2019
Continue verbeteren / BPO	2	40
ICT projecten	49	120
Afwikkeling Habion en SWC	-292	20
Fusiekosten	-0	291
Toerekening indirecte kosten	3.387	2.888
Totaal overige organisatiekosten	3.146	3.359

Wooncompas is een organisatie die volop in ontwikkeling is, de overige organisatiekosten zijn hiervan een weerspiegeling. De post 'Toerekening indirecte kosten' is ten opzichte van 2019 met 0,5 miljoen euro toegenomen. Voor een nadere toelichting zie de post 2.1.4.

2.7 LEEFBAARHEID

2.7.1 Kosten en toegerekende organisatiekosten leefbaarheid

	2020	2019
Directe kosten leefbaarheid	633	460
Toerekening indirecte kosten	616	870
Totaal kosten leefbaarheid	1.249	1.330

De kosten voor leefbaarheid zijn te verdelen in directe kosten en indirecte kosten. Directe kosten hebben betrekking op daadwerkelijke activiteiten in de wijk (bijvoorbeeld de inzet van huismeesters) en zijn in 2020 circa 173.000 euro hoger. 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

	2020	2019
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-7	-6
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-7	-6
Rentelasten leningenportefeuille	8.732	8.947
Kosten van financiering en borgstelling	55	35
Toegerekende rente projecten	-2.043	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	6.744	8.987
Saldo financiële baten en lasten	6.737	8.981

Rentelasten leningenportefeuille

In 2020 is de leningenportefeuille per saldo toegenomen met 72,8 miljoen euro (nominaal). De nieuwe leningen zijn onder gunstigere voorwaarden afgesloten waardoor de gemiddelde rentelast daalde. Het gemiddelde rentepercentage van de totale portefeuille ultimo jaar is 3,14 procent (2019: 3,29 procent).

Toegerekende rente projecten

Met ingang van boekjaar 2020 is de toegerekende rente (1,5%) tijdens de bouw van vastgoed in ontwikkeling geboekt op het project en gepresenteerd als rentebaten onder de rentelasten. De rentebaten ultimo 2020 hebben voor 1,3 miljoen betrekking op de in 2020 opgeleverde projecten Rijsoord, Centrumplan Fase 2 en Vogelbuurt Rhooon. De overige 0,7 miljoen heeft betrekking op eerder opgeleverde projecten. Dit is als gevolg van een stelselwijziging prospectief verwerkt in de cijfers van boekjaar 2020.

2.9 BELASTINGEN

De post belastingen bestaat uit de acute last van boekjaar 2020, de mutaties in de latenties en de nieuwe inschatting van de acute last over boekjaar 2019.

	31-12-2020	31-12-2019
Latente belastingvorderingen en -verplichtingen		
De cumulatieve latente vennootschapsbelasting bestaat uit:		
o Waarderingsverschil leningen o/g (agio en disagio)	467	437 looptijd 30 jr*
o Waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploitatie	3.762	2.897 looptijd 25 jr*
Cumulatieve latente vennootschapsbelasting	4.229	3.334
Passieve belastingvorderingen en -verplichtingen		
De cumulatieve latente vennootschapsbelasting bestaat uit:		
o Waarderingsverschil onderhoudslasten	341	337 looptijd 50 jr*
Cumulatieve latente vennootschapsbelasting	341	337
De nominale waarde van de latente vennootschapsbelasting bestaat uit:		
o Waarderingsverschil leningen o/g (agio en disagio)	544	518
o Waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploitatie	4.737	4.084
o Waarderingsverschil onderhoudsvoorziening	-439	-439
Nominale waarde van de latente	4.842	4.162

* looptijd per 31-12-2020

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 45.000 euro.

Het waarderingsverschil voor vastgoedbeleggingen in exploitatie is het op dit moment bekende verschil tussen de fiscale en commerciële waarde, namelijk het afschrijvingspotentieel. Een deel van de mutatie heeft betrekking op correctie van de berekening van voorgaande jaren. Daarnaast is het bezit in exploitatie toegenomen door externe overnames en ingebruikname van in 2020 opgeleverde woningen.

Het waarderingsverschil onderhoudslasten is gebaseerd op de stand per 31-12-2019. Er heeft dus geen herijking plaatsgevonden op basis van een nieuwe onderhoudsbegroting. Er is vanuit de Belastingdienst onduidelijkheid over hoe om te gaan met een dergelijke onderhoudsvoorziening. In 2021 zal hierover meer duidelijkheid komen.

De latenties zijn berekend tegen een vennootschapsbelastingtarief van 25 procent en een disconteringsvoet 2,36 procent ($0,75 * \text{de gemiddelde vermogenskostenvoet van } 3,14 \text{ procent}$). De mutatie van zowel de actieve als de passieve belastinglatentie is in de winst-en-verliesrekening verantwoord. De opbouw is als volgt:

	31-12-2020	31-12-2019	Referentie
Mutatie inzake waarderingsverschil leningen o/g (agio en disagio)	29	-22	
Mutatie inzake waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploitatie - True up 2019	-839		
Mutatie inzake waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.704	-148	
Mutatie in de actieve latentie vennootschapsbelasting	894	-170	1.4.2
Mutatie inzake waarderingsverschil leningen o/g (agio en disagio)	-	-29	
Mutatie inzake waarderingsverschil onderhoudslasten	4	-74	
Mutatie in de passieve latentie vennootschapsbelasting	4	-102	1.9.2
Te betalen vennootschapsbelasting 2017 (Rijsoord en Vooruitgang)	-2	2	
Te vorderen vennootschapsbelasting 2018 Wooncompas	491	15	
Te vorderen vennootschapsbelasting 2019 Wooncompas	560	151	
Te vorderen vennootschapsbelasting 2020 Wooncompas	1.870	0	
Te vorderen vennootschapsbelasting	2.919	167	1.6.3/1.11.3
Verschuldigde vennootschapsbelasting o.b.v. fiscaal resultaat (acute last)	-	-1.895	
Te betalen vennootschapsbelasting	-	-1.895	1.11.3
De mutaties in de vennootschapsbelasting met resultaatseffect zijn als volgt:			
Verschuldigde vennootschapsbelasting op basis van fiscaal resultaat (acute last)	6.696	7.891	
Verwerkte vpb bate in de winst-en-verliesrekening n.a.v. afname actieve latentie	-894	170	
Verwerkte vpb last in de winst-en-verliesrekening n.a.v. passieve latentie	4	-102	
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-2.424	-664	
Vennootschapsbelasting 2020	3.382	7.295	

De 2,4 miljoen euro vennootschapsbelasting voorgaande jaren betreft de vordering uit 2018, waarvan 1,9 miljoen reeds is ontvangen en 491.000 euro is opgenomen onder de te vorderen vennootschapsbelasting.

Het toepasselijke tarief vennootschapsbelasting voor de acute belastingplicht bedraagt over de eerste 200.000 euro 16,5 procent. Voor het resultaat daarboven is het tarief voor 2020 25 procent.

De effectieve belastingdruk is lager, met name als gevolg van de fiscaal niet belaste waarderingsverschillen, en bedraagt 3,0 procent in 2020 (2019: 5,2 procent).

De opstelling voor het bepalen van het fiscaal resultaat 2020 is als volgt:

	2020	2019
Commercieel resultaat	113.616	137.547
Correcties i.v.m. afschrijvingen/waardeveranderingen	4.799	289
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-93.766	-114.562
Asbest commercieel geactiveerd fiscaal onderhoudskosten	-378	-911
Subtelling	24.271	22.362
Fiscale afschrijvingen:		
Afschrijving bestaand bezit	-1.953	-1.178
Afschrijving onroerend goed (eigen kantoor/magazijn)	-211	-226
Afschrijving inventaris/ICT/ levering/ diensten	-150	-167
	-2.314	-1.571
Fiscale af- of opwaarderingen	6.238	12.324
Kosten stopgezette projecten	0	0
Correctie winst verkoop bestaand bezit	-1.366	-1.425
Afschrijving (dis)agio leningen	-184	-184
Te activeren interne kosten en rente:		
Algemene kosten	0	0
Rente	198	195
	198	195
Fiscale projectresultaten	0	0
Dotatie voorziening groot onderhoud	0	-103
Afwaardering i.v.m. sloopwoningen	0	0
Bijtelling gemengde kosten	19	17
Fiscaal niet aftrekbare kosten	0	10
Investeringsaftrek (KIA, EIA en MIA)	-10	-13
Fiscaal resultaat	26.852	31.612
Te verrekenen verliezen	0	0
Belastbaar bedrag	26.852	31.612
Belastingbedrag 16,5% over € 200.000	33	
Belastingbedrag 25% over restantbedrag	6.663	
De verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt op basis hiervan	6.696	

Over de eerste 200.000 euro is het belastingtarief 16,5 (2019: 19) procent. Voor het resultaat daarboven is het tarief 25 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 11,9 miljoen euro positief. Ten opzichte van vorig jaar is de totale kasstroom uit operationele activiteiten afgenomen met circa 1 miljoen euro. De ingaande kasstroom is met circa 2,5 miljoen euro toegenomen. De inkomende kasstroom neemt toe als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging en het toevoegen van nieuw opgeleverde woningen. De uitgaande kasstroom is ten opzichte van vorig jaar met circa 3,5 miljoen euro toegenomen. De hogere uitgaande kasstroom is met name het gevolg van hogere uitgaven aan onderhoud en verhuurderheffing.

Kasstroom uit (des)investeringen

De totale (des)investeringskasstroom is in 2020 circa 6,9 miljoen euro hoger dan in 2019. Dit is het gevolg van meer uitgaven aan projecten in 2020.

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

De totale financieringskasstroom is in 2020 met circa 16,9 miljoen euro toegenomen ten opzichte van 2019. Dit verschil wordt veroorzaakt door het aantrekken van meer nieuwe leningen en ook door minder contractuele aflossingen.

Activa/passiva transactie

Op 31 december 2020 heeft een activa/passiva transactie met Vestia plaatsgevonden, zonder ruil van geldmiddelen. Het vastgoed (activa) is overgenomen tegen marktwaarde in verhuurde staat. De aankoop van het Vestia bezit hebben wij niet zelf gefinancierd, maar hiervoor in de plaats nemen wij leningen tegen marktwaarde van Vestia over. De marktwaarde van het bij deze transactie betrokken vastgoed en de leningen bedraagt circa 75 miljoen euro.

TOELICHTING OP DE DAEB EN NIET-DAEB OVERZICHTEN

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2020
- Balans niet-DAEB per 31 december 2020
- Winst- en verliesrekening DAEB over 2020
- Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2020
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2020
- Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2020

Allen met de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2019.

Bij de opstelling van deze overzichten 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 uitgevoerd. De verdeling geschiedt volgens de standaardverdeling gebaseerd op de verhouding in DAEB Een niet-DAEB bezit in exploitatie. Voor 2020 is dit 81,5% (2019: 83%) respectievelijk 18,5% (2019:17%).

	31-12-2020	31-12-2019
ACTIVA		
Vaste Activa		
Immateriële vaste activa		
Overige immateriële vaste activa	840	1.017
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.390.661	1.220.327
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.263	3.141
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	21.769	12.918
<i>Totaal van vastgoed beleggingen</i>	<u>1.415.693</u>	<u>1.236.386</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.375	2.629
<i>Totaal van materiële vaste activa</i>	<u>2.375</u>	<u>2.629</u>
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	220.222	196.879
Latente belastingvorderingen	2.928	2.692
Leningen u/g	1.126	1.374
Vorderingen op groepsmaatschappijen	71.098	64.120
<i>Totaal van financiële vaste activa</i>	<u>295.374</u>	<u>265.065</u>
Totaal van vaste activa	<u>1.714.282</u>	<u>1.505.097</u>
Vlottende Activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	149
<i>Totaal van voorraden</i>	<u>-</u>	<u>149</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	427	274
Overheid	14	42
Belastingen en premies van sociale verzekeringen	5.324	-
Overige vorderingen	137	126
Overlopende activa	687	2.359
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	2.438
<i>Totaal van vorderingen</i>	<u>6.589</u>	<u>5.239</u>
Liquide middelen	3.144	-1.887
Totaal van vlottende activa	<u>9.733</u>	<u>3.501</u>
TOTAAL ACTIVA	1.724.015	1.508.598

PASSIVA**Eigen vermogen**

Overige reserves	478.555	445.523
Herwaarderingsreserve	853.540	776.338
<i>Totaal van eigen vermogen</i>	<i>1.332.095</i>	<i>1.221.861</i>

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	12.553	4.617
Latente belastingverplichtingen	341	337
Overige voorzieningen	-	311
<i>Totaal van voorzieningen</i>	<i>12.894</i>	<i>5.265</i>

Langlopende schulden

Schulden aan banken	356.689	263.062
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.965	2.929
Overige langlopende schulden	104	104
<i>Totaal van langlopende schulden</i>	<i>359.758</i>	<i>266.095</i>

Kortlopende schulden

Schulden aan banken	10.929	4.424
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.268	1.506
Schulden aan groepsmaatschappijen	-1	-1
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	477	1.901
Overige schulden	85	63
Overlopende passiva	6.510	7.484
<i>Totaal van kortlopende schulden</i>	<i>19.268</i>	<i>15.377</i>

TOTAAL PASSIVA

1.724.015 1.508.598

BALANS NIET-DAEB 2020

	31-12-2020	31-12-2019
ACTIVA		
Vaste Activa		
Immateriële vaste activa		
Overige immateriële vaste activa	190	151
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	293.702	250.458
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.609	8.527
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	253	9.568
Totaal van vastgoed beleggingen	300.564	268.553
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	346	394
Totaal van materiële vaste activa	346	394
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	18	18
Latente belastingvorderingen	1.300	642
Leningen u/g	-63	-48
Totaal van financiële vaste activa	1.255	612
Totaal van vaste activa	302.355	269.710
Vlottende Activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	226	369
Totaal van voorraden	226	369
Vorderingen		
Huurdebiteuren	118	70
Overheid	3	9
Belastingen en premies van sociale verzekeringen	12	-
Overige vorderingen	50	40
Overlopende activa	196	188
Totaal van vorderingen	379	307
Liquide middelen	63	3.191
Totaal van vlottende activa	668	3.867
TOTAAL ACTIVA	303.023	273.577

PASSIVA
Eigen vermogen

Overige reserves	74.449	64.291
Herwaarderingsreserve	145.773	132.588
<i>Totaal van eigen vermogen</i>	<i>220.222</i>	<i>196.879</i>

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.287	-
Latente belastingverplichtingen	-	-
Overige voorzieningen	-	71
<i>Totaal van voorzieningen</i>	<i>2.287</i>	<i>71</i>

Langlopende schulden

Schulden aan banken	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.187	8.021
Overige langlopende schulden	59	26
Schulden aan groepsmaatschappijen	71.098	64.120
<i>Totaal van langlopende schulden</i>	<i>77.344</i>	<i>72.167</i>

Kortlopende schulden

Schulden aan banken	-	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	377	426
Schulden aan groepsmaatschappijen	17	2.455
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.521	499
Overige schulden	8	11
Overlopende passiva	247	1.069
<i>Totaal van kortlopende schulden</i>	<i>3.170</i>	<i>4.460</i>

TOTAAL PASSIVA

303.023 273.577

WINST- EN VERLIESREKENING 2020 DAEB

	Referentie	2020	2019
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	58.485	57.334
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	3.594	3.344
Lasten servicecontracten	2.1.3	-3.720	-3.387
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.1.4	-4.735	-3.978
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-16.168	-15.736
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-11.048	-9.189
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		26.408	28.389
Verkopen vastgoedportefeuille	2.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3	1.076	577
Toegerekende organisatiekosten verkopen vastgoedportefeuille	2.3	-82	-64
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3	-499	-381
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		495	132
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-5.957	2.766
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	79.260	92.159
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	31	625
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		73.334	95.550
Overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	151	175
Kosten overige activiteiten	2.5.2	-1	-26
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		150	149
Overige organisatiekosten	2.6		
Overige organisatiekosten	2.6.1	-7.021	-2.648
Totaal van overige organisatiekosten		-7.021	-2.648
Leefbaarheid	2.7		
Kosten Leefbaarheid	2.7.1	-633	-459
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	2.7.1	-616	-870
Totaal van leefbaarheid		-1.249	-1.329
Financiële baten en lasten	2.8		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		2.445	2.719
Rentelasten en soortgelijke kosten		-7.334	-8.981
Totaal van financiële baten en lasten		-4.889	-6.261
Totaal van resultaat voor belastingen		87.228	113.982
Belastingen	2.9		
Belastingen		-337	-5.250
Resultaat uit deelnemingen		23.343	21.521
Totaal van resultaat na belastingen		110.234	130.253

WINST- EN VERLIESREKENING 2020 NIET-DAEB

	Referentie	2020	2019
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	13.138	12.543
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	392	351
Lasten servicecontracten	2.1.3	-479	-462
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.1.4	-1.222	-800
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-3.278	-2.658
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-695	-1.884
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		7.856	7.090
Verkopen vastgoedportefeuille	2.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3	5.130	4.011
Toegerekende organisatiekosten verkopen vastgoedportefeuille	2.3	-131	-135
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3	-4.194	-3.288
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		805	588
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	1.157	2.615
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	14.348	17.022
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	-28	-349
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		15.477	19.288
Overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	4.763	36
Kosten overige activiteiten	2.5.2	-1	-5
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		4.762	31
Overige organisatiekosten	2.6		
Overige organisatiekosten	2.6.1	-664	-711
Totaal van overige organisatiekosten		-664	-711
Leefbaarheid	2.7		
Kosten Leefbaarheid	2.7.1	-	-1
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	2.7.1	-	-
Totaal van leefbaarheid		-	-1
Financiële baten en lasten	2.8		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		-	1
Rentelasten en soortgelijke kosten		-1.848	-2.721
Totaal van financiële baten en lasten		-1.848	-2.720
Totaal van resultaat voor belastingen		26.388	23.565
Belastingen	2.9		
Belastingen		-3.045	-2.045
Totaal van resultaat na belastingen		23.343	21.520

KASSTROOMOVERZICHT DAEB 2020

Bedragen x € 1.000

	2020	2019
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	59.583	57.957
Vergoedingen	3.658	3.382
Overige bedrijfsontvangsten	31	156
Ontvangen interest	2.438	2.714
Saldo ingaande kasstromen	65.710	64.208
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-5.573	-5.243
Onderhoudsuitgaven	-14.121	-13.204
Overige bedrijfsuitgaven	-12.486	-13.831
Betaalde interest	-7.718	-8.910
Verhuurderheffing	-6.771	-5.356
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-338	-165
Vennootschapsbelasting	-8.812	-7.996
Saldo uitgaande kasstromen	-55.819	-54.705
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.891	9.503
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	11.571	861
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	47	39
Verkoopontvangsten grond	-	6
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	11.618	906
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	-21.456	-13.247
Verbeteruitgaven	-3.289	-9.417
Aankoop	-10.194	-330
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-105	-
Investerings overig	-34	-124
Totaal van verwervingen van MVA	-35.078	-23.117
FVA		
Ontvangsten overig	-6.714	2.537
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-6.714	2.537
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-30.174	-19.674
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	29.000	16.000
	29.000	16.000
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-3.686	-7.598
	-3.686	-7.598
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	25.314	8.402
Toename (afname) van geldmiddelen	5.031	-1.768
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-1.887	-119
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.144	-1.887

KASSTROOMOVERZICHT NIET-DAEB 2020

Bedragen x € 1.000

	2020	2019
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	13.384	12.670
Vergoedingen	399	358
Overige bedrijfsontvangsten	45	54
Saldo ingaande kasstromen	13.828	13.082
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-1.264	-951
Onderhoudsuitgaven	-2.741	-2.140
Overige bedrijfsuitgaven	-2.522	-1.046
Betaalde interest	-2.438	-2.714
Verhuurderheffing	-921	-1.117
Vennootschapsbelasting	-1.927	-1.748
Saldo uitgaande kasstromen	-11.813	-9.717
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.015	3.366
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.215	3.437
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.200	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	5.415	3.437
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	-5.552	-5.830
Verbeteruitgaven	-58	-3.713
Aankoop	-10.965	-145
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-643	-
Investerings overig	-318	-153
Totaal van verwervingen van MVA	-17.536	-9.842
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-12.121	-6.404
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe ongeborgde leningen	10.965	-
	10.965	-
Uitgaven		
Aflossing ongeborgde leningen	-3.987	-2.275
	-3.987	-2.275
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.978	-2.275
Toename (afname) van geldmiddelen	-3.128	-5.314
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.191	8.505
Geldmiddelen aan het einde van de periode	63	3.191

OVERIGE TOELICHTINGEN

Gebeurtenissen na balansdatum

Op het moment van opstellen van de jaarrekening zijn geen gebeurtenissen na balansdatum bekend met belangrijke financiële consequenties voor Wooncompas.

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 2020 189.000 euro.

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

Bezoldiging topfunctionarissen

De directeur-bestuurder is ingeschaald conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Met de directeur-bestuurder maakten wij geen afspraken over een variabele beloning op basis van bepaalde prestatiecriteria. Voor de bezoldiging van directeur-bestuurder(s) van Wooncompas kwam in 2020 een bedrag van 188.900 euro (2019: 236.370 euro) ten laste van de woningcorporatie.

De bezoldiging van de directeur-bestuurder(s) omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, terbeschikkingstelling van een auto);
- beloningen betaalbaar op termijn, zijnde pensioenlasten;
- (eventuele) uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2020	
bedragen x € 1	A. van den Bosch
Functiegegevens	
Aanvang en einde functieinvulling in 2020	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 163.883
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 25.017
Subtotaal	€ 188.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 189.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2019	
bedragen x € 1	A. van den Bosch
Functiegegevens	
Aanvang en einde functieinvulling in 2019	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 150.368
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.333
Subtotaal	€ 172.701
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 172.701

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

b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking (tot 12 maanden)

Gegevens 2019	
bedragen x € 1	E.J.M. Schopman
Functiegegevens	
Kalenderjaar	2019
Periode functievervulling in het kalenderjaar	01/01 - 28-06
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	6
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 187
Maxima op basis van de normbedragen	€ 117.600
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 203.364
Bezoldiging	
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 63.669
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 124.902
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

De beloning voor de interim bestuurder heeft alleen betrekking op de vergelijkende cijfers (boekjaar 2019).

c. Toezichthoudende topfunctionarissen

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

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

Voor de bezoldiging van commissarissen van Wooncompas kwam in 2020 een bedrag van 106.124 euro (2019: 129.565 euro) ten laste van de woningcorporatie.

Gegevens 2020					
bedragen x € 1	T. Beishuizen	N.W. van den Berg	R. Schallenberg	M.E. Janssen-van Raay	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functieinvulling in 2020	01-01 t/m 31-03	01-01 t/m 31-03	01-01 t/m 31-03	01-01 t/m 07-06	
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 5.318	€ 3.541	€ 3.618	€ 6.303	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 7.049	€ 4.699	€ 4.699	€ 8.211	
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 2019					
bedragen x € 1	T. Beishuizen	N.W. van den Berg	R. Schallenberg	M.E. Janssen-van Raay	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functieinvulling in 2019	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	€ 19.910	€ 13.281	€ 13.281	€ 11.083	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 25.905	€ 17.270	€ 17.270	€ 14.916	

Gegevens 2020					
bedragen x € 1	J.A. Freie	P. van Poelgeest	I.M.S. Frijters	C.P.M. van Oorschot RA	
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functieinvulling in 2020	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 14.550	€ 14.550	€ 14.550	€ 14.550	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 18.900	€ 18.900	€ 18.900	€ 18.900	
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 2019					
bedragen x € 1	J.A. Freie	P. van Poelgeest	I.M.S. Frijters	C.P.M. van Oorschot RA	
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functieinvulling in 2019	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	€ 11.083	€ 11.083	€ 13.281	€ 13.281	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 14.916	€ 14.916	€ 17.270	€ 17.270	

Gegevens 2020					
bedragen x € 1	ir. C.J.C. van Benthum	R.M. de Koning			
Functiegegevens	Lid	Voorzitter			
Aanvang en einde functieinvulling in 2020	01-01 t/m 31-12	01-05 t/m 31-12			
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 14.550	€ 14.593			
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 18.900	€ 18.977			
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 2019					
bedragen x € 1	ir. C.J.C. van Benthum	M. Schut	H.J.J. Lourens		
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid		
Aanvang en einde functieinvulling in 2019	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 28-06	01-01 t/m 28-06		
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 13.281	€ 6.000	€ 4.000		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 17.270	€ 8.386	€ 5.591		

Geen van de hiervoor vermelde topfunctionarissen heeft in 2020 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 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen. Er zijn in 2020 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Ridderkerk, 26 april 2021

Raad van Commissarissen

Bestuur

was getekend

R. M. de Koning
voorzitter Raad van Commissarissen

A. van den Bosch
directeur-bestuurder

VASTSTELLING JAARVERSLAG DOOR RVC

Dit verslag is vastgesteld door de RvC van Wooncompas op 26 april 2021.

Raad van Commissarissen

Bestuur

was getekend

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

De heer A. van den Bosch MRE

Mevrouw ir. C.J.C. van Benthum

De heer ir. J.A. Freie

De heer P. van Poelgeest

Mevrouw drs. I.M.S. Frijters

De heer C.P.M. van Oorschoot RA

OVERIGE GEGEVENS

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



Deloitte Accountants B.V.
Wilhelminakade 1
3072 AP Rotterdam
Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9830
www.deloitte.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Wooncompas

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Wooncompas te Ridderkerk gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wooncompas op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2020.
2. De winst- en verliesrekening over 2020.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 40 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom.

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

210402268F/HV/1

Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,5 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2020. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de € 75.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

De reikwijdte van onze werkzaamheden met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving

Overeenkomstig de Nederlandse controlestandaarden zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de financiële overzichten als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevatten die het gevolg zijn van fraude of fouten. Het niet naleven van wet- en regelgeving kan leiden tot boetes, rechtszaken of andere gevolgen voor de entiteit die een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten.

Onze werkzaamheden met betrekking tot fraude

Bij het identificeren en inschatten van de risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude, hebben wij inzicht verworven in Stichting Wooncompas en haar omgeving, met inbegrip van haar interne beheersing. Wij hebben de frauderisicoanalyse van de Stichting Wooncompas beoordeeld en management, de met governance belaste personen en anderen binnen Stichting Wooncompas waaronder de directeur bedrijfsvoering en financiën en controller, om inlichtingen verzocht. Wij hebben overwogen of er frauderisicofactoren zijn geïdentificeerd die een aanwijzing vormen voor risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze fraude risico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen. En
- Het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Wooncompas.

Ook hebben wij een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd in onze controle.

De beschreven werkzaamheden zijn gebaseerd op de controlestandaarden en hebben niet tot voornaamste doel om fraudes te ontdekken.

Onze inschatting van de risico's op een afwijking van materieel belang ten gevolge van fraude hebben niet geresulteerd in een kernpunt van de controle.

Onze werkzaamheden met betrekking tot de naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Wooncompas door inlichtingen in te winnen bij de controller en juridisch medewerker, het lezen van notulen en rapporten met de uitkomsten van door de controller uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, wet en regelgeving overwogen inzake het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

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

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

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

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichhoudende instanties inspecteren. Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht. Vanwege de kenmerken van fraude, met name wanneer het gaat om geraffineerde en zorgvuldig opgezette plannen om de fraude te verhullen, zoals valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen of het opzettelijk voorstellen van zaken en samenspanning, blijft er een onvermijdbaar risico bestaan dat wij niet alle fraudes detecteren tijdens onze controle.

De kernpunten van onze controle

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

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

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1,7 miljard wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Wooncompas. Stichting Wooncompas waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 62 en 77-80 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek zijn enkele belangrijke assumpties van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Wooncompas. In onze controle hebben wij kennis genomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 77-80 en getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde assumpties te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 77-80 van de jaarrekening - te beoordelen.

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

Observaties

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

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

Omschrijving

Op pagina 83-86 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Wooncompas gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Wooncompas, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 83-86 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

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

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

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

Observatie

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

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

Omschrijving

In de jaarrekening zijn voorzieningen opgenomen voor het onrendabele deel van de investeringen in vastgoed vanaf het moment dat de feitelijke verplichting ten aanzien van deze investeringen is ontstaan, zoals toegelicht op pagina 65-66 van de jaarrekening. De voorziening onrendabele investeringen bedraagt ultimo € 15 miljoen (2019: € 5 miljoen).

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

Controleaanpak

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

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

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

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

Observatie

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

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

- bestuursverslag
- volkshuisvestingsverslag
- 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 36a van de Woningwet.

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 2015 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe 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.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, 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 in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen. 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.

Rotterdam, 26 april 2021

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. L.A. Goossens-Kloek RA

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: 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 2020:

• 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 2020 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 2: 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	98	37	69,5%	30,5%
VvE Vrijenburg Carré Centrale Zone (Geheel)	Barendrecht	2	1	66,7%	33,3%
VvE Vrijenburg Carré Centrale Zone (indices 212-292)	Barendrecht	61	20	91,3%	8,7%
VvE Vrijenburg Carré Centrale Zone (indices 4-84)	Barendrecht	63	18	92,2%	7,8%
VvE Essendaal Flatgebouw 4	Rhoon	77	42	60,9%	39,1%
VvE Willem de Kooning Allee I	Rhoon	50	16	61,0%	38,6%
VvE Boksdoostraat 4 t/m 224	Ridderkerk	18	92	18,2%	81,8%
VvE Flatgebouw "HERFST" Diepenbrockstraat/hoek Willem Landréstraat	Ridderkerk	45	1	98,3%	1,7%
VvE Flatgebouw "Lente" Reijerweg/hoek Sweelinckstraat	Ridderkerk	14	64	23,9%	76,1%
VvE Flatgebouw "Zomer" Reijerweg/hoek Willem Landréstraat	Ridderkerk	14	97	15,3%	84,7%
VvE Flatgebouw De Jonge Jan aan de Rijksweg	Ridderkerk	1	1	50,0%	50,0%
VvE Flatgebouw Riedertoren nabij de Boksdoostraat	Ridderkerk	25	55	32,8%	67,3%
VvE Gerard Doustraat 1 t/m 41	Ridderkerk	8	13	38,4%	61,6%
VvE Gerard Doustraat 43 t/m 83	Ridderkerk	9	12	42,1%	57,9%
VvE Gezondheidscentrum aan de Nassaustraat en Prinses Margrietstraat	Ridderkerk	20	1	90,2%	9,8%
VvE Hollandsestraat 74 t/m 120	Ridderkerk	3	21	12,5%	87,5%
VvE Kantoorpand centrumplein met bovenliggende woningen Blaak 97 t/m 119	Ridderkerk	12	35	20,0%	80,0%
VvE Kuyperhof, woningen aan Willem Dreesstraat 4 t/m 94 (even nummers)	Ridderkerk	1	1 (gedeeltelijk)	75,0%	25,0%
VvE Noordstraat	Ridderkerk	52	45	47,4%	52,6%
VvE Vechtstraat	Ridderkerk	51	41	50,1%	49,9%
VvE Vondelpark aan de Vondellaan, Nicolaas Beetslaan en Jan Luykenstraat	Ridderkerk	4	3	72,1%	27,9%
VvE Bas Jungeriusstraat 250 t/m 254 / Verschoorstraat 58 en 60	Rotterdam	5	5	66,7%	28,4%
VvE Kind Cluster I	Rotterdam	2	1	39,2%	60,8%
VvE MFA Katendrecht	Rotterdam	8	1 (gedeeltelijk)	98,5%	0,8%

BIJLAGE 3: KENGETALLEN

	2020	2019
Verhuur van het bezit		
Nieuwe verhuringen sociaal	519	527
% toewijzen aan doelgroep (staatssteunregeling)	79%	74%
% passend toegewezen	99%	99%
Aanbiedingscijfer	3,4	3,0
Huurachterstand % huur	1,12%	1,09%
Gemiddelde huur % maximale huur	75%	75%
Kwaliteit van het bezit		
Verkoop huurwoningen	17 *	14
Verkoop koopwoningen	0	0
Oplevering huurwoningen	102	98
Oplevering koopwoningen	0	0
Aantal reparatieverzoeken	13.190	12.157
Uitgaven onderhoud (bedragen x € 1.000)	19.592	18.394
Woningen met Politiekeurmerk Veilige woning	4.515	4.850
Betrokkenheid bewoners		
Sociale klachten	163	121
Ontruimingen	1	2
Waardering dienstverlening (KWH huurlabel) *)	7,5	7,6
Investerings leefbaarheid (x € 1.000)	1.290	1.330
Financiële kengetallen		
Financiering totaal leningportefeuille (x € 1.000)	340.338 **	267.486
Financiering per woning (totaal leningportefeuille/aantal woningen)	30.401	26.539
WOZ waarde volledig bezit (x € 1.000)	1.856.000	1.722.146
Gemiddelde WOZ waarde per eenheid	166	171
Marktwaarde in verhuurde staat (x € 1.000)	1.684.363	1.470.785
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	76,9%	80,6%
Loan-to-value (o.b.v. marktwaarde)	20,2%	18,2%
Rentedekkingsratio (ICR)	2,5	2,4
Dekkingsratio (marktwaarde leningen/marktwaarde bezit)	29,6%	24,0%
Beleidswaarde (x € 1.000)	1.039.678	823.883
Maatschappelijke bestemming	644.685	646.902
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	63,1%	66,3%
Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde)	32,7%	32,5%
De organisatie		
Fte's	89,8	85,3
Stageplaatsen	3	2
Ziekteverzuim	6,0%	9,0%

* Excl. verkoop voormalig VoV woningen

** Excl. agio

BIJLAGE 4: OVERZICHT STAKEHOLDERS

Gemeente

Gemeente Ridderkerk
Gemeente Albrandswaard
Gemeente Barendrecht
Gemeente Rotterdam
Gemeente Bleiswijk
Gemeente Nissewaard

Belangenorganisaties

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

Zorg en welzijn

Facet
Stichting Welzijn Albrandswaard
De Poort
WWZ-beraad
Lokaal Zorgnetwerk
Aafje
Riederborgh
Pameijer
Stichting IJsselmonde-Oost
Argos Zorggroep
Present Ridderkerk
SchuldHulpMaatje-Ridderkerk

Regionaal

Maaskoepel
Politie Rotterdam-Rijnmond

Wonen

Patrimonium Barendrecht
Woningbouwvereniging Poortugaal

Havensteder
Vestia
Rhiant
Vereniging tot verbetering der
Volkshuisvesting
Rijsoord
Woningbouwvereniging Bolnes
Woningbouwvereniging Samenwerking
Slikkerveer
Woningbouwvereniging Vooruitgang
Woonzorg Nederland
Habion
Laurens

Onderwijs

Maxima College

Landelijk

Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Autoriteit Woningcorporaties
Aedes

BIJLAGE 5: AFKORTINGEN- EN BEGRIPPENLIJST

<i>begrip, afkorting</i>	<i>omschrijving</i>
A-corporatie	Corporatie in de hoogste scoregroep van de Aedes benchmark
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.
Autoriteit Woningcorporaties	
Betaalbaarheid	Of een woning met bijbehorende woonlasten past bij het inkomen van een bepaald huishoudentype
BOG	Bedrijfs Onroerend Goed
BZK	Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Cao	Collectieve Arbeids Overeenkomst
Continu verbeteren	Continu verbeteren van de (bedrijfs)processen zorgt voor een kwalitatief beter eindresultaat (dienst of product) waarbij de kosten zullen afnemen. Een kwalitatief beter eindresultaat betekent tevreden klanten, minder klachten en een beter bedrijfsresultaat.
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang
Design-and-build	Een overeenkomst waarbij een persoon of organisatie onder één contract de verantwoordelijkheid op zich neemt voor zowel het ontwerp als de bouw van een project.
Directe bemiddeling	Als een woningzoekende een woning aangeboden krijgt buiten het proces van adverteren en reageren om.
Direct kans	Een zoekmodel binnen Woonnet Rijnmond. De eerste woningzoekende die op een advertentie binnen direct kans reageert én aan de voorwaarden voldoet, krijgt de woning aangeboden.
EGW	Eengezinswoning
ERP	Enterprise Resource Planning. Het proces waarin een organisatie de belangrijkste delen van haar bedrijfsvoering integreert en automatiseert.
Fte	Full time equivalent
Geliberaliseerde woningen	Een huurwoning is geliberaliseerd als de huurovereenkomst na 1 juli 1994 is aangegaan én de huurprijs bij het aangaan van de huurovereenkomst boven de huursubsidiegrens ligt.
Governancecode	De Governancecode woningcorporaties weerspiegelt hoe
Woningcorporaties	woningcorporaties denken over goed bestuur en toezicht.

HBO	Hoger Beroeps Onderwijs
Herhuisvesters	Huishoudens in sloop- en hoogniveaurenovatatieprojecten 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
Hoogniveaurenovatatie	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
Klantvolgstelsysteem	Met het Klantvolgstelsysteem 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.
Lofing	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
niet-DAEB	niet vallend onder Diensten van Algemeen Economisch Belang
NOM-woning	Nul op de meter woning; een huis dat evenveel (of meer) energie opwekt als dat het nodig heeft voor het huis en het huishouden.
NRP	Nationaal Renovatie Platform

OR	Ondernemingsraad
P&C cyclus	Planning & Control cyclus
PE punten	Permanente Educatie punten
Prestatiecontracten	Een prestatiecontract geeft partijen de mogelijkheid om op basis van vooraf gedefinieerde meetpunten prestaties te evalueren.
Remuneratiecommissie	Commissie die is samengesteld uit leden van de raad van commissarissen die voorstellen doet aan de RvC over de beloning en de overige arbeidsvoorwaarden van het bestuur van een onderneming.
Rentedekkingsratio	Rentedekkingsgraad: de mate waarin een bedrijf uit de winst voor aftrek van belastingen en te betalen rente aan zijn renteverplichtingen kan voldoen.
RJ	Raad voor de jaarverslaggeving
RvC	Raad van Commissarissen
Scheidingsvoorstel	Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht hun diensten van algemeen economisch belang (DAEB) te scheiden van hun niet-DAEB-activiteiten. Zo wordt gezorgd dat maatschappelijk bestemd vermogen daadwerkelijk wordt ingezet voor de maatschappelijke taken die aan woningcorporaties zijn opgedragen. Zij moeten hier in 2017 een definitief voorstel voor indienen bij de Aw: het scheidingsvoorstel.
SH	Sociale huur
SWC	Servicewooncentrum
UAV-GC	Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen
Veegwet	In de Veegwet staat een aantal aanpassingen op de Woningwet.
Vhe	Verhuureenheid
VitaliteitsAPK	Een uitgebreide organisatie- en medewerkersscan.
VTW	Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties
VvE	Vereniging van Eigenaren
WNT 2	Wet Normering Topinkomens 2
WOZ waarde	De WOZ waarde is de waarde van de woning volgens Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ), die elke vier jaar door de gemeente opnieuw wordt vastgesteld. Aan de hand van de WOZ-waarde wordt het eigenwoningforfait en de onroerendzaakbelasting berekend.
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
ZAV	Zelf Aangebrachte Voorziening