

Jaarverslag 2024



WOONCOMPAS



Inhoudsopgave

Inhoud	2
Basisgegevens	3
2024 in vogelvlucht	4
Voorwoord en verslag van de bestuurder	6
Hoofdstuk 1: Verschil maken	8
Volkshuisvestingsverslag	10
Hoofdstuk 2: We bieden een thuis	11
Hoofdstuk 3: Met ruimte om te leven	16
Hoofdstuk 4: Een huis als een warme jas	21
Hoofdstuk 5: Samen jezelf zijn	30
Hoofdstuk 6: Go the extra (s)mile	33
Bestuursverslag	42
Hoofdstuk 7: Hoofdpijnen en governancestructuur	43
Hoofdstuk 8: Verslag van de Raad van Commissarissen	47
Hoofdstuk 9: Financiële continuïteit	57
Jaarrekening 2024	67
Balans per 31 december 2024 (voor resultaatbestemming)	68
Winst- en verliesrekening 2024	70
Kasstroomoverzicht 2024 (directe methode)	71
Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening	72
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	74
Grondslagen voor het bepalen van het resultaat	81
Grondslagen van het kasstroomoverzicht	84
Grondslagen verantwoording DAEB en niet-DAEB	84
Financiële instrumenten en risicobeheersing	84
Toelichting op de balans per 31 december 2024	87
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	107
Toelichting op de winst- en verliesrekening	109
Toelichting op het kasstroomoverzicht	119
Toelichting op de DAEB en niet-DAEB overzichten	119
Overige toelichtingen	128
Ondertekening	131
Overige gegevens (incl. controleverklaring)	132
Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming	132
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	133
Bijlagen	134

Basisgegevens

Naam toegelaten instelling:

Instellingsnummer:

Statutair doel:

Stichting Wooncompas

L0689

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

Adres:

Internet:

E-mailadres:

Inschrijving Handelsregister:

Koningsplein 50, 2981 EA Ridderkerk

www.wooncompas.nl

info@wooncompas.nl

KvK 24108743

Versie:

Datum opstellen bestuur:

Datum vaststellen RvC:

1.2

23 april 2025

28 mei 2025

2024 in vogelvlucht

Ons bezit

8.499	sociale zelfstandige en onzelfstandige huurwoningen
1.151	niet-DAEB huurwoningen
873	overige verhuureenheden
660	eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed
7	nieuwe woningen opgeleverd
12	woningen verkocht

Verhuren

420	huishoudens aan een sociale huurwoning geholpen
450	reacties gemiddeld op een woningadvertentie
99	procent van onze sociale huurwoningen passend toegewezen
77	procent van de maximale huurprijs in rekening gebracht sociale woningen
87	procent van de maximale huurprijs in rekening gebracht vrijesectorwoningen
615	euro netto huurprijs van onze sociale huurwoningen
986	euro netto huurprijs van onze geliberaliseerde woningen
5,6	procent huurverhoging van onze sociale huurwoningen
5,6	procent huurverhoging van onze vrijesectorwoningen
1,02	procent huurachterstand in gehele bezit
15	vonnissen van de kantonrechter wegens huurachterstand
3	huisuitzettingen op basis van huurachterstand

Kwaliteit woning

1.545	bestaande woningen voorzien van zonnepanelen
86	procent 'groene' energielabels (A++, A+, A, B, C)
27,6	miljoen euro geïnvesteerd in (planmatig) onderhoud
12,3	miljoen euro geïnvesteerd in nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden
6,2	miljoen geïnvesteerd in woningverbetering

Kwaliteit dienstverlening

7,9	gemiddeld rapportcijfer voor onze dienstverlening (Aedes benchmark)
-----	---

Prettige buurten

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

Participatie

1	overkoepelende huurdersorganisatie (Progressie)
11	bewonerscommissies waaronder 1 huurdersbelangenvereniging

Organisatie

106,4	fte
111	medewerkers
1	Stagiaire

Financiële continuïteit

1.900.018	euro marktwaarde in verhuurde staat van ons hele bezit (x 1.000)
169.000	euro marktwaarde in verhuurde staat per eenheid
16,3	procent loan-to-value op basis van marktwaarde
26,1	procent loan-to-value op basis van beleidswaarde
2,63	rentedekkingsgraad



Voorwoord en verslag bestuurder

Voorwoord

EN VERSLAG VAN DE BESTUURDER



Hoofdstuk 1: Verschil maken

In woonwijken met relatief veel corporatiebezit zijn gemiddeld genomen meer maatschappelijke problemen dan elders. Nieuwbouwprojecten waarin substantieel sociaal gebouwd moet worden leveren minder geld op voor de eigenaar van de grond. Wie niet goed kijkt ziet de corporatiewoning als onderdeel van het probleem. Ik zie dagelijks dat ons werk en dus de Wooncompas-woning juist onderdeel is van de oplossing. Dat we zowel voor individuele huurders als voor de lokale samenleving in positieve zin het verschil maken. Graag doen we hierbij verslag van hoe we dat afgelopen jaar deden.

Daarin zit heel veel werk van de medewerkers van Wooncompas waar ik als bestuurder bijzonder trots op ben. Ook op de inspanningen die worden gedaan om dat wat nog niet goed gaat te verbeteren. Graag maak ik in dit stuk een paar punten extra zichtbaar.

Zichtbaar bouwen tegen de woningnood

In 2024 gaven we al die mensen die dringend op zoek zijn naar een betaalbare huurwoning echt een gezicht. De scheurkalender met 365 verhalen en beelden van woningzoekenden in onze Maaskoepel regio hangt nu bij veel mensen aan de muur. Ook bij bestuurders, ontwikkelaars en volksvertegenwoordigers die samen met ons het verschil kunnen maken. Ook bij de minister. Hopelijk helpt het om het maatschappelijk draagvlak voor betaalbare woningbouw te versterken.

Veel belangrijk werk aan de woningbouw is niet direct zichtbaar. In 2024 brachten we meer focus aan in onze investeringsstrategie voor de komende jaren. Nieuwe projecten in de gemeente Rotterdam doen we alleen nog aan de zuidkant van de Maas. We zoeken actief naar investeringen waarmee we solidair met de grote opgaven in de stad, en met focus op een voor ons te overzien gebied, het verschil kunnen maken. Zo landen al onze investeringen de komende jaren in het gebied dat historisch wel de Riederwaard wordt genoemd: Albrandswaard, Barendrecht, Rotterdam Zuid en natuurlijk Ri(e)dderkerk. Wooncompas blijft in al die vier gemeenten groeien. Dat kan alleen door de komende jaren flink meer geld te lenen en we zorgen dat dit op een financieel verantwoorde manier gebeurt.

Voor veel bouwprojecten namen we in 2024 de cruciale investeringsbeslissing waardoor in 2025 de bouwstart zichtbaar wordt. De 'eerste paal' is altijd zo'n heuglijk moment dat terecht gevierd wordt. Maar het kan ook zonder heiwerk. Aan de Rembrandtweg in Ridderkerk verrijst een houten appartementengebouw dat gebruik maakt van de bestaande betonnen fundering van de gesloopte oude flat. Onze bijdrage aan een CO2-neutrale toekomst verschuift langzamerhand van het energieverbruik van het wonen naar het energieverbruik van het bouwen. Minder nieuw beton en staal en meer hergebruik of biobased materiaal. Dit wordt zichtbaar in ons duurzaamheidsdashboard dat de komende jaren steeds meer gevuld wordt in het jaarverslag.

Heel zichtbaar waren afgelopen jaar de opleveringen van de nieuwe huurwoningen aan de Stadhouderslaan en in het Hof van Ridderkerk. Dat laatste zijn 7 sociale huurwoningen in het Knarrenhof-concept. De zoektocht naar geschikte collectieve woonvormen voor senioren blijft ons de komende jaren zeker nog bezighouden.

Zichtbaar in de buurt

In november ging de hele afdeling onderhoud langs alle deuren van een grote flat in Ridderkerk om met de bewoners in gesprek te gaan over de woning. In december stak onze wijkbeheerder een huurder na een woninginbraak een hart onder de riem met een bezoek en een bos bloemen. Over elke maand van het afgelopen jaar kan ik meerdere van dit soort voorbeelden noemen. Ook waren er weer meerdere dagen met ontmoetingen in buurttenten. Het is goed en het is nodig. We werden ook drie keer opgeschrikt door een ontploffing met een vuurwerkbom bij één van onze woningen. Een nare, landelijke trend die helaas ook onze buurten raakt. Het is niet vanzelfsprekend dat huurders zich prettig blijven voelen bij hun buurt en bij elkaar.

Onze achterstand van 2023 met het huisvesten van statushouders liepen we in 2024 grotendeels weer in. Het is belangrijk dat ook deze nieuwe Nederlanders een goede woonplek vinden in een fijne buurt. Ik maak me grote zorgen over het onduidelijke en wispelturige overheidsbeleid dat ertoe leidt dat deze mensen onnodig lang in opvangcentra moeten blijven wachten.

We zijn blij en trots dat onze huurders ons een steeds beter rapportcijfer geven voor de afhandeling van reparatieverzoeken. Gewoon goed onderhoud is een belangrijke basis. Voor een sterke gemeenschap is meer nodig, ook daar blijven we aan werken.

Nieuwe strategie

In dit verslag herkent u nog de opbouw van ons ondernemingsplan 2021-2024. In het afgelopen jaar stelden we ook de strategie voor de komende jaren vast met als titel: **ledereén doet mee**. We zijn trots op onze nieuwe plannen én op het proces dat ons daar bracht. De uitvoering van de nieuwe strategie is namelijk een gezamenlijke opgave, waarvoor we ons als volledige organisatie én met onze partners, inzetten.

In drie inspiratiesessies werden we door verschillende toekomstdenkers zoals Ruud Veltenaar en Kees Klomp geïnspireerd, soms geconfronteerd en zelfs geschokt door hun visie op de ontwikkelingen met betrekking tot de aarde, samenleving, economie en meer. Daarna werd de opgedane inspiratie in kleiner comité toegepast op ons vakgebied en invloedssfeer.

Ook met de organisatie was er op verschillende momenten ruimte om te brainstormen en inspiratie te delen. Zo ontstonden rode draden, die zich uiteindelijke samenvlochten tot een strategie op basis van het Bold Steps Vision Canvas. In het kort: één missie, 3 visiethema's en 6 stevige stappen. Een intern panel en de OR bogen zich tenslotte ook nog over de uitwerking en gaven een positief advies af. Het panel was zelfs uitermate enthousiast.

Het resultaat is dus niet alleen een strategie op zich, maar een co-creatie, waarbij de algemene respons is dat de ambitieuze en sociale richting die we met deze strategie inslaan, voelt als goedpassende schoenen. Een strategie waar we de komende jaren met elkaar invulling aan geven.

Transparant verantwoord

Rekenschap geven over ons presteren en over de financiën van Stichting Wooncompas doen we niet alleen omdat het moet maar vooral omdat we dat willen. Ook in 2024 was de aanwending van onze middelen volledig in het belang van de volkshuisvesting. Transparant verantwoord zit in onze genen. Dat doen we ook al decennia over onze bijdragen aan milieubescherming (Environment), onze maatschappelijke prestaties (Social) en onze besturing & beheersing (Governance). Het kan zijn dat de vorm van die verantwoording in de toekomst moet voldoen aan Europese voorschriften op het gebied van *ESG-reporting*. Ook dan blijft onze verantwoording in de basis vrijwillig, niet vrijblijvend en hopelijk voor u prettig leesbaar.

Huurbevriezing 2025/2026

Kort voor afronding en vaststelling van deze jaarstukken bereikte ons het bericht over de voorgenomen verplichte huurbevriezing in 2025 en 2026. In de jaarrekening is deze als belangrijke "gebeurtenis na balansdatum" verwerkt en toegelicht. Deze plotselinge wending in het kabinetsbeleid betekent de facto ook het einde van de vorige jaar overeengekomen Nationale Prestatieafspraken (NPA) tussen Aedes, VNG en kabinet. Aan de inhoud van die NPA wordt op enkele plekken in dit jaarverslag gerefereerd en die passages zijn mogelijk niet allemaal meer aangepast op de actualiteit. Voor de meeste onderwerpen uit de NPA geldt dat die ook voortvloeien uit onze eigen visie en missie en verbonden zijn met lokale prestatieafspraken die wel van kracht blijven. We bouwen en verduurzamen niet omdat onze branchevereniging dat opschreef in de NPA maar omdat we intrinsiek gemotiveerd zijn en blijven (!) om dat te doen.

Voor nu dank ik alle medewerkers voor hun bijdrage aan deze verantwoording over 2024 en bovenal voor al het werk daarachter in het afgelopen jaar.

Harro Zanting
April 2025

Volkshuisvestings- verslag



We bieden een thuis



Hoofdstuk 2: We bieden een thuis

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

Woningzoekenden, hun kansen en het verhuurproces

Ook in 2024 boden we, net als de andere corporaties in de regio Rotterdam, onze vrijkomende woningen aan in de 'etalage' Woonnet Rijnmond. Een woningzoekende kan hierin op elk moment van de dag het totale aanbod aan woningen bekijken en erop reageren.

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

Elke woningadvertentie leverde gemiddeld 450 reacties op, iets meer dan in de twee jaren hiervoor. Vooral op sociale huurwoningen werd veel gereageerd. Op tientallen woningen meldden zich zelfs meer dan 1.000 geïnteresseerden. De eengezinswoning bleef daarbij, ondanks het krimpende aandeel gezinnen in de regio, met afstand het populairste woningtype. Op een vrijesectorwoning kwamen gemiddeld 235 reacties binnen, twee keer zoveel als in 2024.

Als de schaarste aan woningen groot is, zien we dat woningzoekenden vaker op een woning reageren zonder zich in de woning en de buurt te verdiepen. Hun echte keuze volgt pas bij een aanbieding. Daarbij zijn woningzoekenden zich er zeer van bewust dat zij bij het accepteren van een woning hun opgebouwde inschrijfduur verliezen. Zij bekijken de aangeboden woning dan ook kritisch. Dit beïnvloedt vanzelfsprekend het verhuurproces. In 2024 kostte het hierdoor opnieuw relatief veel moeite om de vrijkomende woningen te verhuren. Woningen moesten geregeld meer dan vijf keer aangeboden worden.

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

Regioakkoord

In het regioakkoord, gesloten in 2019 en vernieuwd in 2023, maakten de gemeenten en corporaties van de regio Rotterdam-Rijnmond afspraken over onder andere de omvang van de sociale woningvoorraad, nieuwbouw en betaalbaarheid. Voor de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep geldt per gemeente de eis dat minimaal 75% van de vrijkomende woningen met een sociale huur toegewezen wordt aan de primaire doelgroep. Als corporatie voldeden we in 2024 aan de norm. Op gemeenteniveau lag dat soms anders. In Albrandswaard blijkt het door de samenstelling van het corporatiebezit altijd lastig aan deze eis te voldoen.

Flexwonen

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

Dit vraagt om een structurele oplossing door het snel bijbouwen van (permanente) woningen. Tegelijkertijd signaleren we daarbij diverse vertragende factoren. We zien daarom een urgentie om op korte termijn flexwoningen te realiseren waarin wij ook een rol van betekenis kunnen spelen.

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

Passend toewijzen

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

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

In 2024 hebben we 99% passend toegewezen. Twee toewijzingen waren niet passend en vielen in de resterende ruimte. In beide gevallen is weloverwogen gebruik gemaakt van de 5% vrije ruimte.

Gebruik maken van de ruimte

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

Dit jaar verhuurden we in totaal 99% van de woningen met een sociale huurprijs aan de doelgroep (eenpersoonshuishouden met een maximaal inkomen van € 47.699 en meerpersoonshuishouden met een maximaal inkomen van € 52.625). We maakten dit jaar 3 keer gebruik van onze vrije ruimte. Daarmee boden we doorstromende senioren en herhuisvesters betaalbare, passende woningen aan.

Urgent woningzoekenden

Soms komen mensen in een persoonlijke noodsituatie waarbij snel een (andere) woning nodig is. In dat geval kan een urgentieverklaring worden aangevraagd. Een urgentieverklaring geeft voorrang bij het krijgen van een andere woning.

Om urgentie echte urgentie te laten zijn, gelden er vanzelfsprekend strikte regels voor het verkrijgen van zo'n verklaring. Voor de gemeentes waarin Wooncompas bezit heeft, geldt dat de huurders uit Rotterdam zich tot het SUWR (Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond) richten voor een aanvraag, in de andere gemeentes kunnen woningzoekenden zicht tot de gemeente richten om een aanvraag te doen.

We zien steeds meer woningzoekenden met een urgentie om door te stromen uit hulpverleningstrajecten of opvanginstellingen. Ook urgenties op basis van geweld en bedreiging komen helaas veel vaker voor dan een aantal jaar geleden. In Ridderkerk bleef herhuisvesting uit een herontwikkelingsgebied de belangrijkste reden voor voorrang.

In totaal ging 39 procent, een procent minder dan vorig jaar, van de vrijkomende woningen naar een urgent woningzoekende. Van dit percentage betreft het in 25% van de gevallen een

plaatsing van een taaksteller, in 34% een herhuisvester en voor de overige toewijzingen zijn verschillende urgentiegronden.

Bijzondere doelgroepen

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

Aan stichting Pameijer verhuren we 70 zelfstandige woningen. Aan stichting de Overburen 11. Daarnaast ontwikkelen we momenteel samen met Pameijer nieuwbouwwoningen in Slikkerveer en met stichting Siloah zorgwoningen en sociale woningen in Ridderkerk West. Al eerder hebben we 30 woon-zorg units met algemene ruimten voor dagbesteding gerealiseerd voor stichting de Overuren.

Met diverse partijen denken we voor de langere termijn mee met de hulpvraag voor passende woonvoorzieningen voor verschillende bijzondere doelgroepen.

Woningen voor vergunninghouders

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

Niet in alle gemeenten is het in 2024 gelukt om met elkaar aan de taakstelling te voldoen. In Ridderkerk is dat door goede samenwerking en inzet wel gelukt.

Ridderkerk

In Ridderkerk slaagden we erin om de taakstelling van 128 personen voor 2024 te behalen. We startten het jaar met een achterstand van 33 personen uit 2023. Hierover voerden we goede gesprekken met de gemeente Ridderkerk en hebben deze achterstand weten in te halen. Een mooie prestatie.

Albrandswaard

In Albrandswaard is het, door het beperkt aantal geschikte woningen dat vrijkomt, al jaren lastig om aan de taakstelling te voldoen. In 2024 hebben we 14 personen kunnen plaatsen. Er hebben gesprekken plaatsgevonden met de gemeente en zij zijn op de hoogte van het beperkte aantal personen dat wij kunnen plaatsen.

Barendrecht

In Barendrecht hebben we een lage mutatiegraad en niet alle woningen die vrijkomen zijn geschikt voor deze doelgroep. We hebben daarom maar vijf personen kunnen huisvesten in 2024. De achterstand in Barendrecht is in eerdere jaren ontstaan maar is verder gegroeid in 2024. Helaas kampen in de gemeente Barendrecht ook andere corporaties met dit probleem. We blijven in gesprek met de andere corporaties en de gemeente.

Rotterdam

In Rotterdam leveren wij geen bijdrage aan de taakstelling. Niet alleen vanwege de bescheiden omvang van ons woningbezit, maar vooral vanwege het feit dat onze woningen bedoeld zijn voor senioren. Vergunninghouders zijn zelden senioren.

Prestatieafspraken

Wij hebben prestatieafspraken met onze vier gemeenten. In 2024 hadden we in Barendrecht en Albrandswaard nieuwe prestatieafspraken willen of moeten sluiten, samen met onze collega-corporaties en de huurdersvertegenwoordigingen. Helaas is dat in beide gemeenten niet gelukt. Dat is jammer, want het belang van goede prestatieafspraken wordt steeds groter.

Ridderkerk

In de Ridderkerkse prestatieafspraken zijn onder andere concrete afspraken opgenomen over de woningbouwopgaven en te realiseren aantallen. Wij vullen die opgave voor de sociale huur in met onze nieuwbouwprojecten. De prestatieafspraken bleken in 2024 een belangrijk gezamenlijk vertrekpunt bij discussies over de gewenste mate van verdichting op enkele locaties. Waar plannen soms gewijzigd moesten worden, bleven aantallen overeind.

Daarnaast verstevigden de drie partijen hun inzet op leefbaarheid en duurzaamheid; op beide thema's gaat deze periode veel aandacht uit naar kleine initiatieven die in wijken en buurten een verschil maken.

Albrandswaard

We werken er in Albrandswaard aan om in het eerste kwartaal van 2025 alsnog tot afspraken te komen. Daarin krijgt in ieder geval het thema beschikbaarheid ruime aandacht.

Barendrecht

De in Barendrecht gesloten prestatieafspraken bleken geen weergave meer van gezamenlijke opgaven en ambities. We maken, begin 2025, een aantal nieuwe afspraken en gebruiken voor het opnieuw vaststellen van de gehele afspraken set gebruik van het feit dat de prestatieafspraken oorspronkelijk een looptijd tot en met 2025 hebben.

Uitzondering is de heldere overlegstructuur van gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordigingen, waar we eind 2024 al goede afspraken over maakten.

Rotterdam

In Rotterdam lag dat anders. Daar versterk(t)en de prestatieafspraken en deels daarop gestoelde bestuurlijke overlegstructuren onze positie als ondernemende corporatie met hart voor de grote opgaven in de stad (zoals ook verwoord in onze strategie Rotterdam). Ook hebben wij mede het stedelijk sociaal statuut ondertekend.

We monitoren op het geheel van de afspraken via onder andere bestuurlijke overleggen. Inhoudelijk zijn de prestatieafspraken terug te vinden in tal van onderwerpen elders in dit jaarverslag.

Nieuwe regionale verordening woonruimtebemiddeling

De gemeenten in de regio werkten in het afgelopen jaar aan een nieuwe verordening woonruimtebemiddeling. Deze wordt vanaf halverwege 2025 ook daadwerkelijk van kracht. Tijdens het traject naar deze verordening sloeg de gemeente Ridderkerk een andere weg in: de al in het coalitieakkoord van 2022 neergelegde wens de woonruimtebemiddeling lokaal te organiseren kreeg en krijgt vorm. Ook deze lokale verordening en een lokaal aanbodinstrument zouden in 2025 van toepassing moeten worden. Wij maken ons ernstige zorgen om dit voornemen. De kosten zijn hoog, de nadelen voor alle betrokkenen stevig en we verwachten dat het doel, betere kansen voor lokale woningzoekenden, niet bereikt gaat worden.



Ruimte om te leven

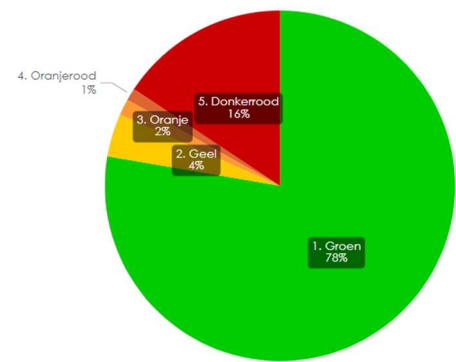
Hoofdstuk 3: Ruimte om te leven

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

Betaalbaarheid(sbeleid)

Na een aantal jaren met een steeds hoger percentage passende en echt betaalbare verhuringen, zagen we in 2024 een omslag. Meer huishoudens zitten met de woonlasten van hun nieuwe woning dicht tegen de grens van hun financiële mogelijkheden aan. Dat is voor ons aanleiding om in 2025 in de intakegesprekken nog meer aandacht te besteden aan betaalbaarheid en te kijken of er meteen maatwerkmaatregelen nodig zijn.

De betaalbaarheid van wonen bleef in 2024 een belangrijk uitgangspunt in ons huurbeleid, de portefeuillesamenstelling en duurzaamheidsinvesteringen. We meten de betaalbaarheid van onze woningen deels af aan de passendheid van woningtoewijzingen. We hanteren daarvoor een eigen norm Nibud-oranje: een huurprijs past bij het inkomen en de situatie van een huishouden als dat huishouden net voldoende budgetruimte overhoudt om andere essentiële uitgaven te doen (zoals voeding, onderwijs, kleding en maatschappelijke deelname). Bij Nibud-groen blijft er na alle essentiële uitgaven geld over en zou er dus ruimte zijn voor een hogere huur. Bij Nibud-rood heeft een huishouden geldtekort en is de huur dus niet passend. In 2024 verhuurden we 84% van onze woningen Nibud-oranje, -geel of -groen.



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

Halverwege 2024 zijn wij gestart met een pilot om gezinnen, een- of tweoudergezin met minderjarige kinderen, die een Nibud-rood scoren, tegemoet te komen met een huurgewenningskorting. De korting varieert tussen de €100 en €50, afhankelijk van het inkomen, en wordt gegeven voor een maximale periode van 3 jaar. Jaarlijks vragen wij de inkomensgegevens op en toetsen van daaruit de Nibud-score. Afhankelijk van de nieuwe score kunnen we de korting gelijk laten, verlagen of stopzetten. We hopen op deze manier de gezinnen tegemoet te komen en geleidelijk te laten wennen aan de huurprijs. In het eerste half jaar van de pilot hebben wij 3 gezinnen een korting kunnen aanbieden.

Jaarlijkse huuraanpassing

We kozen in 2024 voor een huurverhoging die meer richting de wettelijk maximaal toegestane percentages kwam dan we in de jaren ervoor gewend waren. Daarmee garanderen we voldoende ruimte voor toekomstige investeringen, zowel in betaalbaarheid als beschikbaarheid.

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

- Reguliere huurverhoging sociale huur: 5,6%. Dat is 0,2 procentpunt onder het maximale percentage van 5,8%.
- Inkomensafhankelijke huurverhoging alleen voor hoge inkomens: 7,8% (of max €100).
- Huurverhoging vrije sector: 5,6%.
- Geen huurverhoging voor huishoudens in een sloopwoning én bewoners van woningen met een energielabel E, F of G.

Huursombenadering

Sinds een aantal jaar wordt de huurontwikkeling niet alleen beperkt door maximale individuele huurverhogingspercentages, maar ook door de huursombenadering. De maximale huursomstijging was in 2024 5,3%. Daar bleven wij dankzij o.a. aftoppen van de huurverhoging en nul procent

huurverhoging qqqwqwqwqqwqwqwq voor toekomstige sloopwoningen en woningen met een energielabel E, F of G 0,96 procentpunt onder.

Maatwerk

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

Ons incassobeleid neemt het huishoudboekje van de huurder als uitgangspunt. We wijken af van betalingstermijnen wanneer de situatie daarom vraagt. Wanneer dit geen soelaas biedt passen we in bijzondere gevallen de huur aan. In 2024 hebben we dat eenmaal gedaan.

Verkoop, terugkoop en aankoop

In 2024 hebben we 10 woningen uit onze verkoopportefeuille verkocht. Ons verkoopbeleid is enkel van toepassing op woningen in de gemeente Ridderkerk en op één straat in Rotterdam.

Geen van deze woningen is verkocht aan zittende huurders. Naast deze 10 woningen, hebben wij ook 2 woningen verkocht aan zittende kopers van een appartement. Het gaat om woningen in een blok van een complex waar de overige woningen een verhuurlabel hebben en waar we plannen hebben voor sloop/nieuwbouw. Met het aanbieden van een andere geschikte koopwoning, hebben we de terugkoop (middels Koopgarant) kunnen bewerkstelligen. Daarmee zijn er in 2024 12 woningen verkocht en 2 woningen teruggekocht.

Sinds 1 juli 2024 is er een nieuwe afspraak uit de Nationale Prestatieafspraken in werking getreden. Vanaf deze datum zijn wij verplicht om woningen die wij het verkooplabel geven, aan onze zittende huurders aan te bieden. Woningen die het verkooplabel al hebben en verkocht worden, bieden wij voor een periode van 4 weken met voorrang aan, aan huurders uit de Gemeente Ridderkerk.

De samenwerking met de huidige makelaars en taxateurs evalueren wij tweemaal per jaar. Tijdens deze gesprekken sturen we bij waar nodig, dit heeft tot gevolg dat er een goede verstandhouding is en we duidelijke afspraken hanteren. We hebben besloten om in 2025 verder te gaan met de huidige samenwerkingen.

Bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)

In 2024 bestond de BOG-, ZOG- en MOG-portefeuille van Wooncompas uit 129 eenheden, gelijk aan 2023, zonder plannen voor aan- of verkoop. De winkelgebieden blijven stabiel en er wordt geen leegstand voorzien. Het contact met huurders verloopt goed, met regelmatige afstemming over hun behoeften en mogelijke verbeteringen aan de panden. Wisselingen in het bezit worden doorgaans snel opgevangen door nieuwe huurders of door uitbreidingen van bestaande huurders, bijvoorbeeld de uitbreiding van een tandartspraktijk en een huisartsenpraktijk, wat de voorzieningen in de wijken versterkt.

In Drievliet werkt Wooncompas samen met de winkeliersvereniging aan de oprichting van een bedrijveninvesteringszone, dit draagt bij aan de verdere versterking van het winkelgebied.

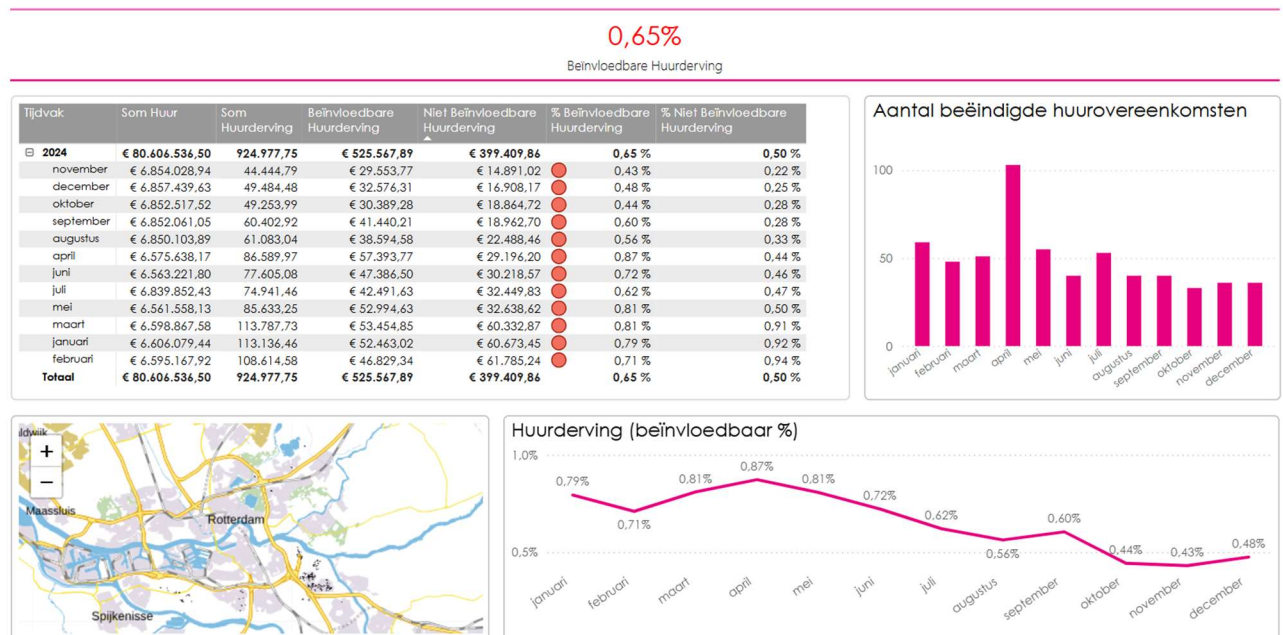
Huurderving

In 2024 hebben we veel geïnvesteerd in de samenwerking met onze aannemers nadat er in 2023 een wissel plaatsvond in de samenwerking met één van onze aannemers. We zien dan ook in de laatste maanden van 2024 mooie resultaten, een lagere huurderving en minder leegstandsdagen.

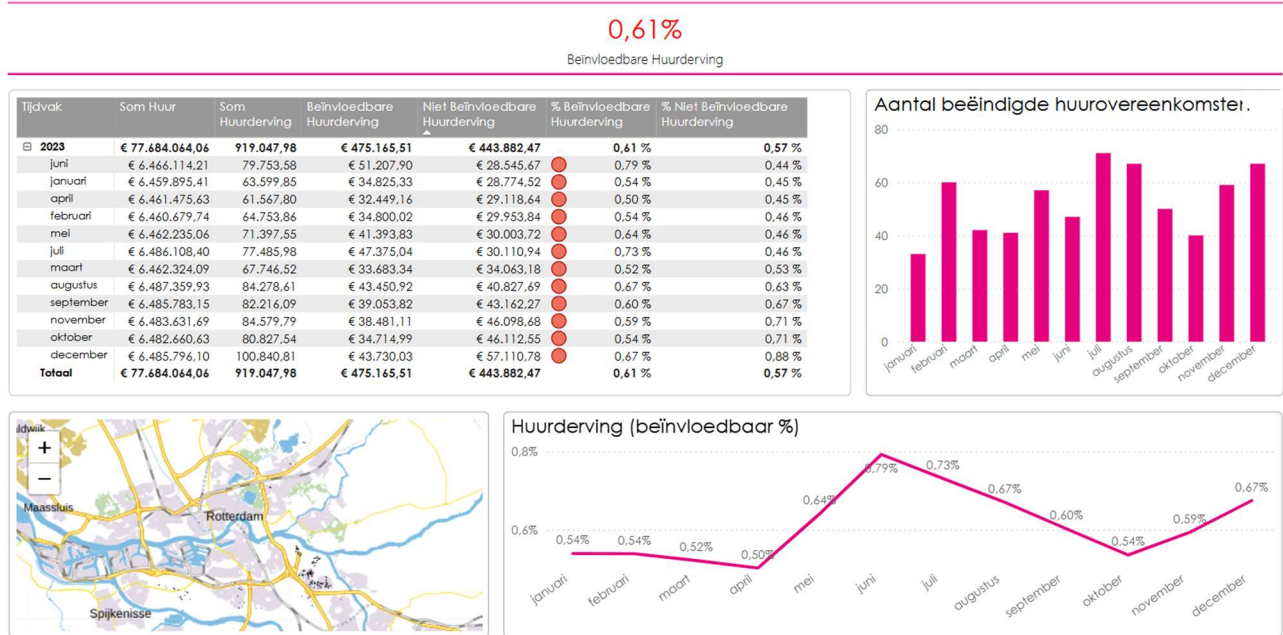
Dit jaar hebben we intern goed gekeken naar de redenen van leegstand. Er zijn verschillende leegstandredenen, denk aan: mutatiewerkzaamheden, groot onderhoud, leefbaarheid en reserveringen voor bijzondere doelgroepen. Door deze leegstandredenen scherp te houden, kunnen we een betere scheiding zien tussen beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare leegstand.

Over het gehele jaar is de beïnvloedbare leegstand uitgekomen op 0,65%, ten opzichte van 0,61% in 2023. De niet-beïnvloedbare leegstand is met 0,5% lager dan de 0,57% van 2023. De mutatiegraad is nagenoeg gelijk gebleven.

Tabel van 2024:



Tabel van 2023:



Huurachterstand

In 2024 is de huurachterstand licht gestegen naar 1,1%.

De belangrijkste oorzaken waren een verminderd aantal beschikbare uren wegens ziekte en er werden meer betalingsregelingen afgesloten bij de jaarlijkse afrekening stook-en servicekosten (161 regelingen voor een bedrag van EUR 99.500.-).

In 2024 werden 5 woningen ontruimd.

- Er werden 2 woningen ontruimd wegens huurachterstand (waarvan 1 huurder al was vertrokken met onbekende bestemming).
- Er werden 3 woningen ontruimd op grond van leefbaarheid (1 woning wegens overlast, 1 woning wegens fraude bij woningtoewijzing en overlast en 1 woning buitengerechtelijk na burgemeesterssluiting).

In 2024 zijn 2 woningen gesloten door de burgemeester, beide in Ridderkerk (1 woning werd gesloten na het aantreffen van een cocaïnewasserij, 1 woning werd gesloten na een explosie).

In de stadsregio Rotterdam neemt het aantal explosies bij woningen toe. In ons bezit waren in 2024 explosies bij 2 woningen, beide in Ridderkerk (1 werd gesloten door de burgemeester, 1 woning kreeg cameratoezicht na een eerdere explosie in 2023).

Huurachterstand huurwoningen

	31 december 2023	31 December 2024
Zittende huurder	0,70%	0,81%
Vertrokken huurder	0,27%	0,21%
Totaal	0,97%	1,02%

Huurachterstand BOG

	31 december 2023	31 December 2024
Zittende huurder	0,41%	0,67%
Vertrokken huurder	0,09%	0,04%
Totaal	0,50%	0,71%

Door de beperkte omvang van de BOG-portefeuille hebben individuele achterstanden een groter effect op het totaal. Dit jaar zijn er meer achterstanden dan het voorgaande jaar. We zijn hier scherp op en proberen goede afspraken te maken met huurders.

Een huis als een warmtejas



Hoofdstuk 4: Een huis als een warme jas

Duurzaamheid gaat voor Wooncompas over de ecologische voetafdruk die we achterlaten op de planeet door onze activiteiten. We willen deze afdruk graag minimaliseren en tegelijkertijd de kwaliteit van de woonomgeving vergroten. Door daarbij niet alleen naar het thema energie te kijken, maar ook naar materiaalgebruik en de natuur, begeven we ons in de voorhoede van duurzame corporaties. Naast de gebruikelijke aandacht voor energiebesparing, gaan we bijvoorbeeld aan de slag met klimaatrisico's zoals hittestress en wateroverlast. Daarnaast sturen we actief op de CO₂-reductie van het materiaalgebruik bij nieuwbouw. We prioriteren en organiseren de verduurzamingsmaatregelen en zorgen dat ze zichtbaar en meetbaar zijn in het duurzaamheidsdashboard.

Duurzaamheidsdashboard

Hieronder is (voor zover mogelijk) het duurzaamheidsdashboard ingevuld.

Energie	2023	2024	Toelichting
Warmtevraag: afstand tot de standaard in kWh/m ² *	37,1	34,1	De warmtevraag is gedaald
Fossiel energiegebruik in kWh/m ² (EP2-waarde)*	175,4	169,7	Fossiel energieverbruik is gedaald
CO ₂ -emissie door werkelijk gasverbruik in kg/m ² *	16,3	15,5	CO ₂ -emissie is gedaald (cijfers uit 2021 en 2022)
# aardgasvrije woningen**	-	250	Data niet compleet
% woningen met zonnepanelen*	-	13,4	Landelijk is dit 23,4%

Materiaal	2023	2024	Toelichting
Milieuprestatie Gebouwen (MPG) in € MKI / m ² BVO / jaar (gem)	-	X	Nog samenstellen uit opgeleverde nieuwbouwprojecten
Materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot in kg CO ₂ -eq / m ² BVO (gem)	-	-	Nog niet beschikbaar
Materiaalgebonden CO ₂ -opslag in ton CO ₂ -eq (gem)	-	-	Nog niet beschikbaar

Natuur	2023	2024	Toelichting
Temperatuuroverschrijdings-factor juli (% < 2 °C • uur)**	-	52%	52% van de voorraad heeft weinig kans op hitteoverlast
m ³ gerealiseerde waterberging	-	-	Nog niet beschikbaar
# bomen en struiken geplant	-	-	Nog niet beschikbaar

*) bron: Aedes benchmark 2024

**) bron: VABI-export d.d. 8 januari 2025

We willen dat onze huurders nu en in de toekomst een goede woonkwaliteit hebben. Met de keuzes die we maken, of het nu gaat om nieuwbouw, renovatie of het onderhoud van bestaande panden, dragen wij hieraan bij. Dit willen wij voor onze bestaande maar ook nieuwe toekomstige huurders. We breiden onze woningportefeuille de komende 10 jaar met ongeveer een derde uit, wat inhoudt dat we ieder jaar 400-500 woningen op een duurzame manier ontwikkelen en bouwen. Om dit te realiseren zijn wij genooddaakt woningen te slopen, waarvoor wij meer duurzame woningen terugbouwen. Het geeft ons zo de mogelijkheid om op bijna al onze ontwikkellocaties te verdichten, dat wil zeggen we bouwen meer woningen terug. Daar waar we 1 woning slopen, bouwen we gemiddeld 1,5 woning terug. Zo vernieuwen en verdichten wij tegelijkertijd. Onderstaand onze activiteiten in projecten rond vernieuwen en verdichten in 2024.

Vernieuwing & verdichten

- **Irisstraat (Ridderkerk)**

Op basis van het scenariobesluit zijn zittende huurders van de 21 te slopen woningen, geïnformeerd over de sloop van hun woning. Zij worden begeleid naar nieuwe woonruimte. De volgende stap is dat er wordt gewerkt aan een principeverzoek inclusief participatieplan t.b.v. de verdere planontwikkeling. Najaar 2024 is het projectteam met de ontwerpverkenning aan het werk gegaan. Dit zal in het voorjaar van 2025 resulteren in de start van de participatie, het principeverzoek en het vervolg van deze ontwikkeling.

- **Knarrenhof (Ridderkerk)**

Met Stichting Knarrenhof – een seniorenconcept - zijn begin 2024 in een 'knarrenhof' 27 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Daarvan verhuurt Wooncompas 7 woningen.

- **Prunuslaan (Ridderkerk)**

Oktober 2024 is de bouw van 63 nieuwe woningen van start gegaan. De nieuwbouw bestaat uit 27 sociale reguliere huurappartementen voor Wooncompas en 36 kleine zelfstandige units voor mensen met een verstandelijke beperking. Zij zijn cliënt van zorgorganisatie Siloah. Met de omwonenden zijn de plannen gedeeld en besproken. Dit resulteerde in een gedragen plan en geen zienswijzen bij het indienen van de omgevingsvergunning. Oplevering volgt in 2026.

- **JS Bachstraat (Ridderkerk)**

De omgevingsvergunning is eind 2024 onherroepelijk geworden. De start bouw is in het eerste kwartaal van 2025 voorzien. Wooncompas is samen met zorgorganisatie Pameijer opdrachtgever richting de aannemer. Het project bestaat uit 16 sociale huurwoningen en 26 zorgeenheden verhuurt via Pameijer. De participatie met de omwonenden hebben we in samenwerking met Pameijer gedaan. De omwonenden waren enthousiast. Prognose oplevering staat op zomer 2026.

- **Rembrandtweg fase 2 (Ridderkerk)**

Rembrandtweg Fase 2 is voor Wooncompas een pilot op het gebied van duurzaamheid. Sloop van de oude panden gebeurt namelijk grotendeels circulair: de kelderbak en de bestaande fundering worden behouden en gebruikt voor de nieuwbouw. De nieuwbouw wordt modulair in hout gebouwd. Het plan betreft 102 seniorenwoningen met gemeenschappelijke ruimte. De sloop volgt begin 2025. De bouw start conform prognose medio loop van 2025.

- **Blaak (Ridderkerk)**

In 2024 zijn de bestaande portiekwoningen gesloopt en is de grond op het terrein gesaneerd. Wooncompas wil graag aan de Blaak 37 huurwoningen (7 grondgebonden woningen en 30 appartementen) bouwen. Er lopen echter juridische procedures. Daarom is het terrein voorlopig ingezaaid en afgeschermd. Het wachten op de nieuwbouw van project Blaak is pittig voor de huurders die voorheen op de Blaak woonden, zij wachten in een wisselwoning in afwachting van de nieuwbouw.

- **Henegouwsestraat en Hollandsestraat (Ridderkerk)**

In 2024 heeft Wooncompas de 2 koopwoningen in de Henegouwsestraat teruggekocht, waardoor het mogelijk is geworden om één integraal plan met ca. 240 nieuwe woningen te ontwikkelen. Dit plan is eind 2024 in een participatieavond aan bewoners en omwonenden toegelicht. Daarmee is er voor de buurt duidelijkheid in de gekozen sloop-nieuwbouw aanpak. Verdere planuitwerking volgt in 2025.

- **Westdonck (Ridderkerk)**

Het project Westdonck in Bolnes bestaat uit een gefaseerde ontwikkeling waarbij 182 woningen worden gesloopt en er 305 nieuwbouwwoningen teruggebouwd worden. We bouwen weer 182 sociale huurwoningen en daarnaast komen er ook appartementen en eengezinswoningen in de middenhuur. Het project verloopt in fases zodat er ook gelegenheid is voor de zittende huurders die dat graag willen, om naar de nieuwbouw te verhuizen. Eind 2024 is tijdens de participatiebijeenkomst de planologische procedure toegelicht. De eerste fase – zonder sloop – bestaat uit een blok van 33 sociale huurappartementen. In 2024 is er een partij geselecteerd die dit plan uitwerkt tot aan de bouwvergunning.

- **Koninginneweg e.o. (Ridderkerk)**

In samenwerking met de gemeente is gestart met het participatietraject om te komen tot 3 programmatische scenario's voor vernieuwing van de Koninginneweg en omgeving. Er hebben twee goedbezochte participatiebijeenkomsten in 2024 plaatsgevonden. Niet alleen via bijeenkomsten, maar ook via het participatieplatform www.doemee.wooncompas.nl kunnen geïnteresseerden ideeën aanleveren. Omdat dit project een grootschalige gebiedsgerichte aanpak kent, is er een doorlooptijd van meerdere jaren.

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

Dit project bestaat uit een plan waarin voor Aafje 120 woonzorgeenheden worden gerealiseerd en Wooncompas 60 sociale huurappartementen aan haar portefeuille wil toevoegen. Het bestemmingsplan is in gewijzigde vorm - namelijk, 6 bouwlagen in plaats van oorspronkelijk 10 bouwlagen - eind 2024 vastgesteld. De stemming tijdens de participatiebijeenkomsten wijzigde van "Not in my backyard", naar "Hoe gaat dit plan uitgevoerd worden?" De voorlopige planning is: start bouwdeel Aafje in 2026 en start bouw Wooncompas in 2028. Samen met onze huurdersorganisatie Progressie hebben we een sociaal plan gemaakt. Woningen die leegkomen verhuren wij tijdelijk aan Oekraïense vluchtelingen.

- **Dorpsdijk (Rhoon)**

De sloop van 33 bestaande woningen is in 2024 gestart. De bouwvoorbereiding is afgerond en in begin 2025 is begonnen worden met de bouw van 53 huurwoningen. De opleveringsprognose is in het voorjaar van 2026. In dit project is ook een pilot gestart om in de periode tijdens de bouw al de toekomstige bewoners bijeen te brengen en gezamenlijkheid te ontwikkelen om zo een community met sterke onderlinge cohesie tussen huurders te stimuleren.

- **Villa STOER (Rhoon)**

Stichting Villa Stoer streeft met Wooncompas naar huisvesting van 16 jongvolwassenen met een verstandelijke/lichamelijke beperking. De locatie nabij de korfbalvereniging is in 2024 ingevuld met varianten. De participatie met omwonenden is in 2 avonden ingevuld met de toekomstige bewoners van Villa Stoer. Tijdens deze avonden haalden we de voorkeuren van de omgeving op. Verdere besluitvorming en uitwerking volgt in 2025.

- **Aarhof (Rotterdam)**

Samen met de gemeente is na de zomer van 2024 een stedenbouwkundig bureau geselecteerd en is er een eerste participatiebijeenkomst geweest. Daar konden omwonenden en bewoners meedenken met de vernieuwing door aan te geven wat ze belangrijk vinden, wat ze graag beter willen zien en waar ze zich zorgen over maken. Ook vanwege de materiële omvang kent dit project een looptijd van meerdere jaren. Het middelste blok (van de drie bestaande Aarhof-blokken) wordt nu ingezet voor de opvang van Oekraïners en er zijn afspraken gemaakt met Zorgpartij Aafje voor het (tijdelijk) huisvesten van zorgmedewerkers.

- **Stationstuinen (Barendrecht)**

Met de ontwikkelaar is in 2023 met collega-corporaties Patrimonium Barendrecht en Havensteder een intentieovereenkomst gesloten voor de afname van sociale huurwoningen in Fruitpacking District (FPD) de Stationstuinen. In dat gebied moeten in ruim 10 jaar tijd zo'n 3.000 nieuwe woningen komen met ook 30% sociale huurwoningen. In 2024 hebben partijen gewerkt om tot verdere afspraken te komen. Er komen nu ruim 160 sociale huurwoningen in de eerste fase van het plan. De afspraken worden verwerkt in een tripartite overeenkomst tussen FPD, gemeente en corporaties, naar verwachting wordt deze in het voorjaar 2025 door partijen getekend. De behandeldatum van de (vijf) ingediende bezwaren bij de Raad van State volgt naar verwachting rond de zomer van 2025. Start bouw van de eerste fase is voor nu geprognostiseerd op begin 2026.

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

In september 2024 is Waal bouw in opdracht van BPD en Wooncompas begonnen met de bouw, waarbij Wooncompas 31 sociale grondgebonden afneemt. De oplevering wordt verwacht rond de zomer van 2025.

- **Vrouwenpolder (Barendrecht)**

Dura Vermeer is de ontwikkelaar van plan Vrouwenpolder 4 in Barendrecht. Wooncompas neemt turnkey 24 sociale grondgebonden woningen en 14 sociale appartementen af. Conform de laatste prognose is het doel om Q3 2025 te starten met bouwen.

Verduurzamen

- **Bloemenbuurt renovatie/verduurzaming**
Het project is in T3 2024 afgerond. Uit de evaluatie onder huurders kwam een prachtig rapportcijfer: huurders beoordeelden dit project met een 8,4!
- **Hofnar renovatie/verduurzaming**
Samen met de bewoners is een klankbordgroep opgericht om de plannen en uitvoering goed af te stemmen. In T3 2024 zijn de eerste blokken opgeleverd, we verwachten het volledige project in T1 2025 op te kunnen leveren. Door goed te luisteren naar de wensen van bewoners, zijn er ook in dit geval mooie cijfers namens de huurders. Zij beoordeelden het project in een enquête met een 8,8!
- **Landstraat Rietstapstraat Rotterdam Terbregge (het Blok) renovatie/verduurzaming**
De aannemer heeft het gewenste scenario van deze verduurzaming uitgewerkt. De verwachting is dat in Q1 2026 gestart kan worden met de werkzaamheden. De klankbordgroep is in dit hele proces nauw betrokken. Samen met hen maken we afspraken over inhoud en uitvoering.
- **Renovatie Vooroorlogse woningen renovatie/verduurzaming**
In T1 2024 is in alle locaties een onderzoek naar flora en fauna uitgevoerd en in T2 een EPA opname. Ook zijn er in T2 door de aannemer overige onderzoeken gestart. Het gaat dan om brandveiligheids-, constructietechnisch- en installatietechnisch onderzoek. De klankbordgroep is inmiddels opgericht en samen met hen volgen we het proces.
- **BOG Rotterdam (4 locaties) renovatie/verduurzaming**
Momenteel worden onderzoeken vertaald naar een advies. Dit advies zal in T1 2025 tot een voorkeursscenario voor deze ingreep. Er dient met name aandacht te worden besteed aan de veiligheid van de locaties, waaronder brandveiligheid, legionella en elektrische installaties.
- **Heijermansstraat e.o. renovatie/verduurzaming**
In T3 heeft het eerste klankbordgroep overleg plaatsgevonden, bewoners kijken uit naar de verduurzaming en leveren graag hun steentje bij. Onze co-maker heeft verder onderzoek verricht en bevindingen met resultaten gedeeld. De onderzoeken in het kader van WnB of Flora en Fauna in deze omgeving lopen door tot T3 van 2025.

Onderhoud

In 2024 is een budgetoverschrijding van circa 7% gerealiseerd op het totale onderhoudsbudget. Het merendeel van deze overschrijding is toe te schrijven aan uitgaven binnen het dagelijks onderhoud. Belangrijk in ogenschouw te nemen is dat nagenoeg alle onderdelen van de gehele onderhoudsbegroting in 2024 zijn uitgevoerd.

Reparatieonderhoud

Op reparatieonderhoud is een forse overschrijding gerealiseerd. Daar liggen een aantal zaken aan ten grondslag, zoals een te lage begroting, prijsstijgingen (met name als gevolg van CAO aanpassingen in de bouw) en een hoge reparatiegraad.

Afgelopen jaar stond in het teken van inzicht verkrijgen. Per 1 juni werkten wij 1 jaar met onze aannemers voor het niet planmatig onderhoud. Met de kennis opgedaan over het eerste jaar zijn de eerste prognoses en resultaten inzichtelijk geworden. Het afkoopbedrag voor reparaties is na een ijkingsjaar meerjarig vastgesteld. Komend jaar zal er in samenwerking met de aannemers vooral gestuurd worden op budget en kwaliteit, met een score op klantdienstverlening van minimaal een 8.

Zo hebben we vooraf de begroting gedeeld met de co-makers zodat erop gemonitord en gestuurd kan worden. Ook maken we afspraken over het aantonen van de eigen kwaliteit, wat voortkomt uit de RGS samenwerking die wordt nagestreefd.

Mutatieonderhoud

De realisatie voor mutatieonderhoud sluit behoorlijk aan ten opzichte van het begrootte budget. Ten opzichte van vorig jaar zien we 2 veranderingen. De vestigingsmutatiegraad is gestegen (6.07% in 2023 naar 6,43% in 2024) en dure mutaties zijn nog meer gaan kosten. In de top tien duurste mutaties zien wij vrijwel alleen eengezinswoningen naar voren komen waarbij sprake was van een lange woonduur, aangekocht (vooorlogs) bezit dat grondig aangepakt moest worden en bezit waarbij de complexstrategie het afgelopen jaar is aangepast.

Keukens, badkamers en toiletten (KBT)

Wegens een tekort aan budget is er gedurende het jaar voor gekozen de vraaggestuurde pakketten op te schorten. Deze worden in het nieuwe jaar weer opgepakt, er is in 2025 meer budget voor begroot. Vervangingen vanuit het reparatie en mutatieonderhoud hebben gewoon plaatsgevonden.

Contractonderhoud

Binnen het contractonderhoud spreken we van het vaste contractonderhoud en het variabele. Het vaste contractonderhoud betreft het jaarlijks terugkerende service- en vervangingsonderhoud aan verwarmings- en ventilatie installaties, liften, automatische deuren en dergelijke. Dit wordt ook wel preventief onderhoud genoemd.

Het budget voor contractonderhoud is overschreden. Reden daarvoor is dat kosten van boekjaar 2023 op 2024 terecht zijn gekomen. Er zijn acties ondernomen om te zorgen dat dit niet opnieuw voorkomt in 2025.

Planmatig Onderhoud (PO)

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

Jaarlijks wordt het eerste jaar van de MJOB het jaarplan ofwel inkoopplan. In het inkoopplan wordt de inkoop van het planmatig onderhoud gestuurd en bewaakt. Hiermee wordt de voortgang en de beheersing van de geplande werkzaamheden bijgehouden. Jaarlijks is het doel om vóór 1 juli alle relevante opdrachten te verstrekken aan onze co-makers. Dit is in 2024 gelukt.

Naast het begrootte programma hebben we enkele onvoorziene werkzaamheden uitgevoerd. Het doel is om dit zoveel als mogelijk te voorkomen. Voorbeelden hiervan zijn de vervanging van de collectieve ketel bij complex Noordhave, onderhoud aan de vuilwaterpompput bij complex

Heemraadssingel en rioleringswerkzaamheden en aanpassingen aan het terrein bij complex Helga.

Investerings vanuit Onderhoud

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

De vraag naar zonnepanelen vanuit onze huurders is in 2024 fors afgenomen. In 2023 werden nog 160 nieuwe installaties aangebracht, door aangepast overheidsbeleid en onzekerheid voor de toekomst is dat gedurende 2024 ongeveer gehalveerd naar 84 nieuwe installaties. De helft van dit aantal is geplaatst tijdens mutatie, dus bij een lege woning.

En we creëerden 30 scootmobielplekken in voormalige containerruimtes. Onze huurders op leeftijd zijn hier erg blij mee.

Woningverbeteringen

In 2024 heeft Wooncompas 21 woningverbeteringsaanvragen ontvangen. Hiervan zijn er 5 afgewezen. In 4 gevallen kwam dat door overschrijding van de streefhuur of door huurachterstand, en in 1 geval is de aanvraag afgewezen in verband met de complexstrategie. Vanuit de meeste aanvragen betroffen dakramen. De daling ten opzichte van eerdere jaren heeft alles te maken met een wijziging in de prestatieafspraken waardoor het plaatsen van isolatieglas niet meer als woningverbetering wordt opgevoerd.

ZAV-aanvragen

Onze huurders hebben veelvuldig op eigen initiatief veranderingen in hun woning aangebracht. In totaal zijn er 407 aanvragen gedaan. Dat aantal is ongeveer gelijk aan 2023. Populaire onderwerpen zijn: zonwering, elektrisch koken, airco's en overkappingen. Verder zien we een stijging van het aantal aanvragen voor het aanbrengen van camera's en videodeurbellen.

Oppluspakket

In 2024 hebben onze huurders ook weer gebruik kunnen maken van het Oppluspakket. Middels dit pakket kunnen huurders voorzieningen om zelfredzaamheid te bevorderen tegen een gereduceerd tarief laten aanbrengen. Dit heeft geleid tot 70 opdrachten, een kleine daling ten opzichte van 2023.

Bijzonderheden

In 2024 heeft de focus, meer dan de jaren ervoor, op reparatieverzoeken gelegen waarbij 'vocht en schimmel' het onderwerp was. Er is veel informatie verstrekt aan onze huurders over hoe je schimmel kunt tegengaan en verwijderen, bijvoorbeeld op de bewonersmarkt in Bolnes of tijdens een grootschalig onderzoek aan de Rijsingel. Ook is er samenwerking gezocht met de gemeente. Daarnaast is er doorgepakt op verschillende langlopende dossiers. Met regelmaat wordt een onafhankelijke expert ingeschakeld om de oorzaak van de schimmel vast te stellen.

De oorzaken van deze problematiek kunnen uiteenlopen. In sommige gevallen is er sprake van een technische oorzaak, zoals een lekkage of een koudebrug. Maar vaak is het een samenspel van verschillende factoren, waarbij zowel de bouwkundige staat van de woning als het dagelijks gebruik een rol kunnen spelen. De hoge energieprijzen maken het voor veel bewoners lastig om de woning voldoende te verwarmen en ventileren. Dat is begrijpelijk, maar het kan onbedoeld bijdragen aan omstandigheden waarin schimmel makkelijker ontstaat.

Met onze aannemers zijn goede afspraken gemaakt, in 2025 zal hier een vervolg aan gegeven worden.

VvE-portefeuille

Wooncompas is mede-eigenaar in 31 verenigingen van eigenaars (VvE's) Winter VvE-beheer beheert hiervan 11 VvE's. Andere VvE's worden beheerd door 24/7 VvE-beheer (5 VvE's) Clink VvE-beheer (4 VvE's), VvE Diensten Nederland BV (2 VvE's), Objectief VvE-beheer (1 VvE), Pitlo VvE-beheer (1 VvE) en Muneris VvE-beheer (1 VvE). Verder beheert Woningcorporatie Portugaal VvE Essendael en wordt het VvE complex aan 't Ronde Sant, beheert door Aafje.

In 2024 is onder andere ingezet op het afstemmen van de bedrijfsprocedures van Wooncompas bij het uitzetten van reparatieverzoeken op de werkwijze van VvE's en is er getoetst of de VvE's voldoende reserveren voor planmatig onderhoud.

Samen jezelf zijn



Hoofdstuk 5: Een woonomgeving waar je samen jezelf kunt zijn

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

Leefbaarheid

De samenstelling van de samenleving in ons werkgebied is aan verandering onderhevig. In iets mindere mate geldt dit ook voor Albrandswaard. Extramuralisering van de zorg, langer zelfstandig wonen en grotere instroom van kwetsbare doelgroepen bepalen nog steeds voor een belangrijk deel onze opgave. Met onze partners (gemeente, opbouwwerk, politie, maar ook zorgpartijen) werken wij in gezamenlijkheid aan deze opgave. We merken dat door toename van complexiteit van casussen de samenwerking steeds meer van belang is om tot goede oplossingen te komen.

Participatie in onze wijken

Naast de samenwerking met onze gewaardeerde huurdersraad, bewonerscommissies en vrijwilligers, heeft participatie in 2024 een steeds meer thematisch karakter gekregen. Dat houdt in dat huurders en Wooncompas elkaar actief opzoeken om met een concreet onderwerp aan de slag te gaan. Zo kunnen we in onze wijken beter het verschil maken. Met de nota Betrokken samenleving kiest de gemeente Ridderkerk ook voor deze thematische aanpak.

In Bolnes is na de brede enquête in de hoogbouw aan de Rijnsingel en Spuistraat een focusgroep ontstaan van ca 15 actieve bewoners die samen met ons meedenken over hoe we de verbinding tussen bewoners kunnen verbeteren ("community building"). In 2024 is een wijkbeheerder gestart die zich volledig richt om de verbinding tussen de huurders in deze 5 flats te versterken. We merken dat huurders zijn inzet waarderen en meer betrokkenheid voelen. Daarnaast werden er, mede op verzoek van bewoners, camera's geplaatst in de algemene ruimten.

In 2024 is meer aandacht geweest voor het thema eenzaamheid. Wooncompas is partner van de coalitie 'Een tegen eenzaamheid'. Onze wijkbeheerders zijn getraind in het herkennen en bespreekbaar maken van eenzaamheid. We organiseerden ook zelfstandig evenementen, zoals een 'all you need is love-ontbijt' bij complexen waar de anonimiteit toenam.

Ook is het jaarlijkse vrijwilligersevent weer in ere hersteld waarbij we alle huurders die zich belangeloos inzetten voor hun omgeving en hun buurtbewoners een gezellige middag krijgen met een etentje en een presentje.

De buurttenten werden wat grootschaliger aangepakt onder de noemer Buurttent XL. Ook werden er thematische bijeenkomsten georganiseerd, bijvoorbeeld op het vlak van energie en veiligheid. We merken dat de opkomst hierdoor merkbaar toenam.

Overlast

Samen met de samenwerkingspartners gemeente Ridderkerk, Facet en politie is dit jaar de geactualiseerde versie van het samenwerkingsconvenant leefbaarheid getekend. Voortaan schuiven in de leefbaarheidsteams ook jongeren- en ouderenwerkers en de boa's aan. Dit versterkt de integrale aanpak.

Daarnaast is het uitvoeringsplan ernstige overlast vastgesteld. Hierin staan procesafspraken opgenomen tussen politie, gemeente en Wooncompas wanneer er sprake is van ernstige woonoverlast waarbij samenwerking tussen partners noodzakelijk is om tot een oplossing te komen. Ook zijn er afspraken opgenomen over het delen van gegevens in het kader van de AVG.

In 2024 heeft een trainee veiligheidskunde van Corporaties in Beweging onderzocht hoe gedrag van mensen gestuurd kan worden door middel van andere inrichting van openbare ruimte. In de Fresiaflat is een enquête gehouden onder bewoners, waar ook Progressie bij betrokken is en meehielp. De uitkomsten leidden samen met de analyse van de trainee tot een aantal aanbevelingen, die ook daadwerkelijk uitgevoerd gaan worden in 2025. Na afloop meten we het gevoel van veiligheid onder bewoners om te zien of daar een positieve ontwikkeling in zit. Wanneer dit het geval is, zal het concept ook op andere locaties toegepast worden.

Bestrijding van ondermijning wint aan belang. Onderzoekers signaleren een toename van ondermijning in sociale huurwoningen in de randgemeenten van Rotterdam. Daarom is Wooncompas aangesloten bij de Regionale aanpak ondermijning (RIEC) waarin kennisdeling en training van medewerkers centraal staat.

Collega's die voor incasso of overlast huisbezoeken doen, zijn voor hun eigen veiligheid uitgerust met persoonsalarmering. In 2024 heeft één wijkbeheerder de alarmknop gebruikt.

Het aantal meldingen voor overlast en leefbaarheid blijft op het niveau van 2023, er werden ongeveer 1.200 terugbeltickets aangemaakt. Geluidsoverlast komt veruit het vaakst voor, gevolgd door verward gedrag en multiproblematiek.

Overleg met huurdersorganisatie Progressie en de bewonerscommissies

Overleg met Progressie

In 2024 hebben we 4 keer een reguliere overlegvergadering met elkaar gehad. In de reguliere overleggen zijn onder andere de begroting, het jaarverslag, de tertiairverslagen maar ook de prestatieafspraken, voortgang van projecten, de wet betaalbaarheid, de Aedes Benchmark en de voortgang van het ondernemingsplan besproken.

Naast de reguliere overleggen hebben we ook een aantal thema-overleggen gehad over de streefhuren, onderhoud & contractbeheer en leefbaarheid. En ook een rondrit langs onze verschillende projecten.

Uiteraard is er ook meerdere keren gesproken over de jaarlijkse huuraanpassing. Hierover heeft Progressie aangegeven dat zij uiteindelijk schoorvoetend positief geadviseerd heeft. Ook heeft Progressie vooral weer goed meegedacht over hoe we de huurverhoging voor de verschillende doelgroepen zo goed mogelijk konden verdelen.

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

Al met al een heel divers en breed palet waar de inbreng van onze huurdersorganisatie weer zeer waardevol is geweest. We zijn daar dan ook erg blij mee. De discussies over deze onderwerpen zijn bijzonder nuttig; ze vergroten het inzicht in onze huurder en houden ons daarmee ook scherp. Bijzondere dank daarom ook aan alle leden die hier in 2024 weer veel tijd en energie in hebben gestoken.

Overleg met de bewonerscommissies

In 2024 waren er 10 bewonerscommissies en 5 activiteitencommissies. We zijn erg blij met de inzet van bewoners- en activiteitencommissieleden maar uiteraard ook met de inzet van andere vrijwilligers.

In Slikkerveer is de activiteitencommissie met hernieuwde energie gestart met initiatieven om elkaar beter te leren kennen, met bijvoorbeeld 'soep op de stoep'. De Focusgroep Bolnes denkt actief met ons mee over de verbetering van het leefklimaat rondom de hoogbouw en hoe we communitybuilding kunnen stimuleren.

We merken dat bewonerscommissies meer moeite moeten doen om hun achterban te bereiken of om voor vervanging te zorgen wanneer er een lid stopt. De basis vanaf waar de commissies

Go the extra (s)mile



Hoofdstuk 6: Go the extra (s)mile

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

De klant en wij

Tevreden klanten

Wij zijn continu bezig zijn met het verbeteren van onze dienstverlening. Het meten van de klantwaardering is daarbij een belangrijk hulpmiddel om te kijken of we daar succesvol in zijn en waar nog verbetering mogelijk is.

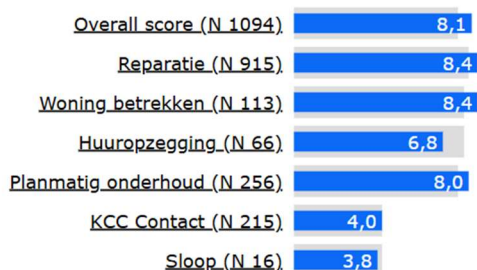
We kijken met trots naar de meeste klanttevredenheidscijfers over het voorbije jaar. Dat doen we zeker naar het prachtige cijfer dat we van onze huurders kregen voor onze dienstverlening. Waardering en dank spreken we ook uit naar onze aannemers, waarvan de monteurs met hun deskundigheid en vriendelijkheid een belangrijke bijdrage leveren aan zoveel tevreden huurders die een reparatie bij ons melden.

Nieuwe huurders waren in 2024 gemiddeld zeer tevreden over de informatie die zij kregen en meer dan in eerdere jaren over hoe hun nieuwe woning eruitzag. En net als bij reparaties krijgen onze aannemers voor planmatig onderhoud bijna altijd hoge cijfers.

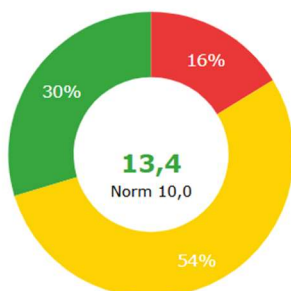
Nieuw in de metingen is een korte enquête aan iedereen die telefonisch contact had met onze afdeling Klant & Service. Hun score wordt op een vijfpuntsschaal weergegeven. Ook hier ligt de tevredenheid op een hoog niveau.

Vanzelfsprekend zijn er ook verbeterpunten. De tevredenheid van vertrokken huurders was niet eerder zo laag. Veel huurders ervaren het als vervelend dat het lang niet altijd mogelijk is spullen over te doen naar de nieuwe huurder. Zij moeten dan zelf zaken weghalen of hier kosten voor maken. In 2025 gaan we hiermee aan de slag.

Klantprocessen



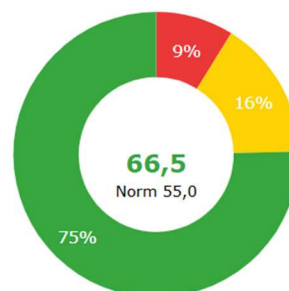
Net Promotor Score



Dienstverlening



Customer Effort Score



Benchmark Aedes

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

Nieuwe huurders gaven ons een 8,2 (2023-2024: 8,1) voor de dienstverlening, vertrokken huurders een 7,2 (2023-2024: 8,1) en huurders met een reparatieverzoek een 7,6 (2023-2024: 8,1). Gewogen en gemiddeld levert ons dat voor het eerst een bijzonder mooie A-score op.

Klantreizen

Om echt te begrijpen hoe onze huurders onze dienstverlening beleven en hoe we die kunnen verbeteren, zetten we klantreizen in. Dit helpt ons om processen te optimaliseren, wat zowel huurders als medewerkers direct meerwaarde oplevert: tevreden huurders én tevreden medewerkers.

Klantreizen geven waardevolle inzichten, maar vragen ook tijd en expertise. Dit jaar hebben we een nieuwe Customer Journey-deskundige aangetrokken, die inmiddels haar opleiding tot Customer Journey deskundige heeft afgerond. Dit leverde meteen een nieuwe ervaring op: onze eerste interne klantreis. We zagen daardoor dat een optimale interne samenwerking leidt tot tevreden medewerkers, wat weer bijdraagt aan tevreden huurders.

Interne klantreis: 'Het behandelen van een bewonersvraag'

Bij deze klantreis onderzochten we hoe een technische bewonersvraag wordt afgehandeld vanaf het moment dat die telefonisch binnenkomt bij onze afdeling Klant & Service. We interviewden collega's van verschillende afdelingen en analyseerden bereikbaarheidsdata. Hieruit kwamen waardevolle verbeterpunten naar voren. De uitkomsten zijn intern gedeeld, zodat betrokken teams hiermee aan de slag kunnen.

Smilebudget

Om nét dat beetje extra te kunnen doen voor onze huurders, hebben we voor 2024 een speciaal budget gereserveerd: het 'Smilebudget'. Iedereen bij Wooncompas kan hiervan gebruikmaken. Dit budget maakt het mogelijk om dingen te doen die normaal buiten ons beleid vallen of onhaalbaar lijken. Denk aan een kleine attentie voor een huurder die net een kindje heeft gekregen of een maatwerkoplossing waar dat nodig is. Met het Smilebudget kunnen we onze service nog persoonlijker maken. We denken buiten de standaard kaders en zetten net dat stapje extra, voor die extra (s)mile!

Klachtdienstverlening

Het afgelopen jaar hebben wij veel waardevolle lessen geleerd van onze huurders over onze dienstverlening. Wij doen ons uiterste best om onze huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn, maar soms kan het voorkomen dat een huurder niet tevreden is.

Er is goed nieuws: in 2024 hebben we veel minder klachten ontvangen dan in 2023. In totaal waren het er afgelopen jaar 210. Een grote verbetering ten opzichte van 2023, toen we 396 klachten ontvingen. Daarnaast hebben we 79 meldingen ontvangen die geen klacht, maar een vraag of verzoek bleken te zijn.

Elke klacht bevat waardevolle informatie over hoe wij onze dienstverlening kunnen verbeteren. Tijdens de evaluaties geven bewoners aan wat zij graag anders zouden willen zien. Gelukkig kunnen wij vaak zelf het probleem oplossen. Mocht dit niet lukken dan kan de klachtencommissie ons adviseren. In 2024 zijn er drie zaken doorverwezen en opgepakt door de klachtencommissie.

Wij merken dat de communicatie vanuit Wooncompas nog een terugkerende uitdaging is. Hier gaan we in 2025 vanuit het kwaliteitsteam meer op focussen. Ook verwachten we dat met het nieuwe klantsysteem we straks een beter overzicht kunnen aanleveren, waardoor we de afdelingen beter kunnen informeren. Dat zijn fijne vooruitzichten!

Hoewel de doorlooptijd iets langer is geworden, van 13 naar 19 werkdagen, blijven wij ons inzetten om klachten snel en efficiënt af te handelen. Wij zijn trots op de vooruitgang die we hebben geboekt en blijven streven naar verdere verbetering van onze dienstverlening.

	2022	2023	2024
Ontvangen klachten	396	277	210
Gemiddeld per maand	33	24	18
Doorlooptijd gemiddeld	13	17	19
Doorverwezen naar klachtencommissie	6	1	3
Enquêtes/ beoordeling	114 /7,4	61/7,2	0

Doorlooptijd gemeten in werkdagen

De daling die we in 2023 zagen, hebben wij weten door te zetten in 2024. Iets om trots op te zijn. Daartegenover staat dat de doorlooptijd (gemeten in werkdagen) is gestegen. Ons kwaliteitsteam heeft bijna alle klachten daarom telefonisch opgevolgd. In deze gesprekken vroegen we niet om cijfers, maar zorgden we ervoor dat de problemen echt werden opgelost. Dit heeft geleid tot minder herhaalverkeer en minder klachten. Een mooi resultaat!

Klachtencommissie

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

De klachtencommissie bestond tot 29 januari 2024 uit:

- mevrouw mr. C.J. Vendel-Mulder (voorzitter)
- de heer G. Rijdsdijk (lid),
- mevrouw R. Eggens (lid),
- de heer J. van Hulsteijn (lid),
- de heer E. Bunt (lid)
- mevrouw Y. van Brakel (ambtelijk secretaris)

In 2024 bestaat de klachtencommissie uit onderstaande nieuwe leden:

- de heer W. Maessen (voorzitter), per 1 februari 2024
- mevrouw C. Uithol, (lid), per 1 januari 2024
- mevrouw R. Shahzad – Lems (lid) per 1 januari 2024
- mevrouw M. Lagerburg (lid) per 13 juni 2024
- mevrouw M. Hooghuis (lid) per 1 oktober 2024
- Mevrouw Y. van Brakel (ambtelijk secretaris)

In 2024 zijn twee klachten voorgelegd aan de klachtencommissie en behandeld. De klachtencommissie heeft aan de directeur-bestuurder advies gegeven over de klachtafhandeling en dit advies is door de directeur-bestuurder overgenomen. Een derde klacht is 23 december 2024 behandeld. Het advies is nog in behandeling. De beslissing wordt begin februari genomen.

De ambtelijk secretaris heeft een paar maanden na de hoorzitting de klagers gebeld om de tevredenheid over de wijze van klachtenafhandeling na te vragen, en te toetsen wat er met het advies van de klachtencommissie is gebeurd.

De overige binnengekomen klachten zijn door de afdeling Klachten intern afgehandeld.

Huurcommissie

In 2024 heeft Wooncompas aanzienlijke verbeteringen doorgevoerd in de processen rondom huurcommissiezaken, resulterend in een verhoogde mate van structuur en overzicht. De statussen van zaken worden nauwgezet bijgehouden en de opvolging wordt systematisch gemonitord.

Huurcommissie	2024
Ontvangen Huurcommissiezaken	30
Doorlooptijd gemiddeld (maanden)	14,2

Aantal zaken verloren/gewonnen:

2023: Van de 20 zaken werd 35% verloren en 65% gewonnen.

2024: Van de 30 zaken werd 17% verloren en 83% gewonnen.

Het aantal behandelde zaken is gestegen, wat in lijn is met maatschappelijke trends. Daarnaast is de doorlooptijd bij de Huurcommissie aanzienlijk toegenomen, voornamelijk als gevolg van grote achterstanden en een aantal complexe zaken die al langer dan twee jaar in behandeling zijn. Zolang deze zaken niet volledig zijn afgerond en de achterstanden niet zijn ingehaald, blijft de gemiddelde doorlooptijd hoog.

Het succes van Wooncompas in 2024, met een hoger percentage in het gelijk gestelde huurcommissiezaken dan in 2023, kan grotendeels worden toegeschreven aan de aanstelling van een verantwoordelijke collega. Deze collega heeft structuur en overzicht in het proces gebracht, wat cruciaal bleek voor de verbeterde resultaten.

Interne organisatie

Het programma 'Jij maakt het verschil'

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

Great place to work

Bij Wooncompas bouwen we samen aan een plek waar iedereen zich thuis voelt. Inzicht in de beleving van medewerkers is cruciaal, dit om een inspirerende werkomgeving te kunnen bieden met ruimte voor groei.

Ieder kwartaal ontvangen de medewerkers een uitnodiging om via het medewerkers tevredenheidsonderzoek (MTO) anoniem feedback te delen over hoe zij het werken bij Wooncompas ervaren. Uit de metingen in 2024 blijkt dat Wooncompas zich stabiel op het niveau van 'favoriete werkgever' bevindt. Genoemde pluspunten zijn o.a. de werkomgeving, ervaren vrijheid, afwisseling en uitdaging.

Zo is het thema 'mijzelf verder ontwikkelen' vanuit het MTO nader uitgelicht en dat heeft geresulteerd in 2024 tot de inzet van een nieuwe HR-cyclus: 'Ons Gesprek'. Daarmee hebben we de traditionele vorm van de hr-cyclus (functioneren, evalueren en beoordelen) losgelaten. De regie ligt niet meer in handen van de leidinggevende maar is van de medewerker en leidinggevende.

Tegen het einde van het jaar zijn we aan de slag gegaan met de voorbereidingen op de nieuwe salarissen voor 2025. Nieuw op de salarisstrook is de RSP (Relatieve Salaris Positie) gekomen. Dit cijfer laat zien hoeveel groei ruimte er nog is van het salaris ten opzichte van het einde van de salarisschaal.

Kernwaarden

In vervolg op de stappen die we in 2021, 2022 en 2023 hebben gezet, is er in 2024 verder gewerkt aan de speerpunten zoals die zijn benoemd in het programma 'Jij maakt het Verschil!'. Op verschillende plekken in de organisatie en op verschillende manieren is aandacht besteed aan onderwerpen als 'persoonlijk leiderschap', 'ontwikkeling', 'verbinding & samenwerking' en 'Preventie en Vitaliteit'.

Persoonlijk leiderschap & ontwikkeling

In januari was het DT (directieteam) voltallig waardoor de afzonderlijke leiderschapsexpedities voor het DT en MT (managementteam) konden worden voorgezet. Van een DT en MT zijn we nu gaan spreken over een LT, leiderschapsteam. In 2024 zijn meerdere stappen gezet om als LT stappen te zetten in de ontwikkeling van het LT. Deze ontwikkelingstappen worden in 2025 voortgezet evenals een evaluatie van het LT.

In 2024 zijn we verdergegaan met de uitrol van de Talenten Motivatie Analyse (TMA). Het TMA wordt zowel intern als extern (bij werving en selectie) gebruikt. Naast de inzichten die een TMA geeft op individuele basis wordt ook steeds meer de rol van TMA in een team onderschreven.

Verbinding en samenwerking

In tegenstelling tot wat eerder de bedoeling was is er naar verhouding minder gebruikt gemaakt van Management Drives en is de inzet van TMA toegenomen. Daarom is eind 2024 ervoor gekozen om TMA in te zetten voor verdere ontwikkeling in 2025 en Management Drives enkel beschikbaar te houden. Voor 2025 komen er nieuwe ontwikkelingen binnen TMA aan.

'Vitamine W' is 'Preventie & Vitaliteit' in 2024

Preventie en Vitaliteit is een van de zekeringen uit het HR-beleidsplan 'Jij maakt het verschil!'. Ook in 2024 hebben we een aantal activiteiten georganiseerd voor onze medewerkers om hen te informeren over vitaal worden en/of blijven. In 2024 is van start gegaan met een nieuwe arbodienst die mede bijdraagt aan 'Vitaliteit & Preventie' binnen Wooncompas.

Op naar de top

Het programma 'Jij maakt het verschil!' is in 2024 doorgezet en onlangs is bekend geworden dat het programma ook in 2025 doorgang zal vinden.

Nieuwe strategie

In 2024 werkten we met elkaar aan en naar een nieuwe strategie voor Wooncompas. Wij weten nu dat die nieuwe strategie de titel 'Iedereen doet mee!' draagt. We zijn trots op onze nieuwe plannen én op het proces dat ons daar bracht. De uitvoering van de nieuwe strategie is namelijk een gezamenlijke opgave, waarvoor we ons als volledige organisatie én met onze partners, inzetten.

In drie inspiratiesessies werden we door verschillende toekomstdenkers zoals Ruud Veltenaar en Kees Klomp geïnspireerd, soms geconfronteerd en zelfs geschokt door hun visie op de ontwikkelingen met betrekking tot de aarde, samenleving, economie en meer. Daarna werd de opgedane inspiratie in kleiner comité toegepast op ons vakgebied en invloedsfeer.

Ook met de organisatie was er op verschillende momenten ruimte om te brainstormen en inspiratie te delen. Zo ontstonden rode draden, die zich uiteindelijke samenvlochten tot een strategie op basis van het Bold Steps Vision Canvas. In het kort: één missie, 3 visiethema's en 6 stevige stappen. Een intern panel en de OR bogen zich tenslotte ook nog over de uitwerking en gaven een positief advies af. Het panel was zelfs uitermate enthousiast.

Het resultaat is dus niet alleen een strategie op zich, maar een co-creatie, waarbij de algemene respons is dat de ambitieuze en sociale richting die we met deze strategie inslaan, voelt als goedpassende schoenen. Een strategie waar we de komende jaren met elkaar invulling aan geven.

Medewerkers

De onderstaande gegevens zijn van peildatum 31 december 2024.

	2023	2024
aantal fte (werkelijk in dienst)	103	103
formatie (personeelsbegroting)	108	115,1
aantal medewerkers	111	111
aantal vacatures in fte	5	4,87
% vrouwen	58%	59%
% mannen	42%	41%
gemiddelde leeftijd	45 jaar	44,6 jaar
gemiddelde duur dienstverband	8,0 jaar	7,05 jaar
aantal fulltimers	70	73
aantal parttimers	41	38

Formatie

In de begroting voor 2024 is een beginstand van 107,7 fte opgenomen en een uitbreiding van 6,3 fte. Dat voorziet in een formatiebegroting van 115,1 fte. In 2024 vertrokken 22 collega's door pensionering, op eigen verzoek of van rechtswege. En 18 nieuwe medewerkers versterkten de organisatie. 8 medewerkers stroomden intern door naar een andere functie.

Naast de 111 medewerkers die bij Wooncompas in dienst waren, had Wooncompas op 31 december nog 32 (15,56 fte) inhuurkrachten ingezet op diverse afdelingen. De inhuur van externen wordt getoetst aan de wet DBA. Inhuur is van belang bij tijdelijke vervanging wegens ziekte om ervoor te zorgen dat werkzaamheden doorgang vinden, als expertise niet in huis is wordt voor diverse projecten gebruikt gemaakt van een externe adviseur of consultant. Bij cruciale functies wordt ter overbrugging van de ruimte die is ontstaan door het vertrek van een medewerker, enkel waar noodzakelijk, gekozen voor tijdelijke invulling.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim is gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. De verklaring voor de stijging is een toename in het lang verzuim. Wel zien we dat het aantal ziekmeldingen opnieuw is gedaald en het kort verzuim licht is afgenomen.

	2023	2024
Totale ziekteverzuim	4,7%	7,7%
Kort verzuim (<1 maand)	1,8%	1,4%
Lang verzuim (>1 maand)	2,9%	6,3%
Aantal ziekmeldingen	122	108

Programma 'IT Works!' Informatisering en automatisering:

De doelstellingen en de kernwaarden van het ondernemingsplan bepalen de uitgangspunten van 'IT Works!'. Hierin staat de dienstverlening naar de (interne) klant centraal. Alle acht bouwblokken van dit IT-beleidsplan zijn gericht op het creëren van waarde voor de klant. Dit vertaalt zich naar

een integraal opgesteld programma en IT uitvoeringsagenda, waarvoor organisatie breed input is geleverd.

Meest in het oog springende ontwikkeling is de implementatie van een vastgoedregistratiesysteem. Met het bepalen van data-eigenaren en het borgen van kwaliteits- en volledigheidseisen is gestart met de vastlegging van vastgoedmasterdata. Daarnaast is een nieuwe tool m.b.t. het managen van planmatig onderhoudsbegrotingen in gebruik genomen en een nieuwe vastgoedsturingsapplicatie geïmplementeerd. De scenariostudie m.b.t. het gebruik van het financieel pakket is afgerond. Potentiële (alternatieve) leveranciers- en hun producten zijn in kaart gebracht en getoetst aan het opgestelde programma van eisen. Procesmatige verbetering heeft o.a. geleid tot het digitaliseren van het tekenen van huurovereenkomsten en het koppelen van HR software met IT user-management waarbij handmatige handelingen overbodig zijn geworden. Dat geldt ook voor de nieuwe versie van de maandrapportage die nu in Power BI beschikbaar is. In het laatste kwartaal is de overgang afgerond naar een nieuw intranet. Een aantal initiatieven zijn jaar overstijgend en kennen een vervolg planning in 2025.

Informatie- en privacybeveiliging

Het implementatietraject van de BIC (Baseline Informatiebeveiliging Corporatie) heeft vervolg gekregen, waarbij wij onze doelstellingen hebben aangepast naar de 4.0 versie. Er is een rapportage ontwikkeld die inzicht geeft in de mate van volwassenheid (als afgeleide van de voortgang op de BIC hoofdstukken) m.b.t. technologisch-, organisatorische-, menselijke- en fysieke beheersmaatregelen.

Door het uitvoeren van PEN-tests is onze interne – en externe omgeving getoetst op veiligheid. Bevindingen zijn met leveranciers besproken en dit heeft waar nodig geleid tot preventieve maatregelen.

Ook zijn wij gestart met aanpassing van de systeem inrichting om te komen tot een SOC/Siem monitoring.

Tijdens lunchsessies zijn de medewerkers meegenomen in de uitvoering van onze awareness kalender. Een onderdeel hiervan is het van een trainingsprogramma (de Phising Academy) waarbij d.m.v. oefeningen geleidelijk aan het persoonlijk awareness niveau wordt versterkt.

Het Incident Response Team komt regelmatig bij elkaar om informatie te delen die wordt vergaard in workshops en netwerk bijeenkomsten. Er zijn geen incidenten geweest die een ingrijpende uitwerking op onze bedrijfsvoering hebben gehad.

Jaarverslag van de Ondernemingsraad

In dit jaarverslag presenteren wij een overzicht van activiteiten, besluiten en behaalde resultaten van de Ondernemingsraad van Wooncompas in 2024. Ons doel is om transparantie te bieden over onze werkzaamheden en de samenwerking met de directie, we staan voor gelijkheid onder alle collega's.

Dit jaar bestond de OR uit de volgende leden.

- 1) Ankie Baghus
- 2) Henri Isenia
- 3) Martijn van Vredendaal
- 4) Ashna Ramadhin (secretaris)
- 5) Wesley Lie (voorzitter)

In 2024 is de OR ermee doorgegaan om de week onderling overleg te hebben. Daarnaast hebben we negen overlegvergaderingen gehad met de directeur-bestuurder. Een aantal belangrijke onderwerpen die tijdens deze vergaderingen zijn besproken:

- 1) Instemmingsaanvraag 'Ons Gesprek'
- 2) Aanpassing eindejaarsuitkering CAO
- 3) MTO
- 4) Proces werving nieuw RvC lid

GO THE EXTRA (S)MILE



Bestuursverslag





Hoofddlijnen governancestructuur

BESTUURSVERSLAG

Hoofdstuk 7: hoofdlijnen governancestructuur

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

Juridische structuur

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

Verbindingen

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

Rapportage bestuur aan raad van commissarissen

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

Bestuursbesluiten

In 2024 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 realisatie- en ontwikkelbesluiten, het treasury-jaarplan, de begroting en de meerjarenraming. Het jaarverslag en de jaarrekening worden door de raad van commissarissen vastgesteld. Zie voor de lijst met besluiten het jaarverslag van de raad van commissarissen.

Opzet en werking interne beheersingssystemen

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

Wooncompas werkt continu aan de verbetering van een gestructureerde vorm van de planning en control cyclus van de organisatie. In 2023 is in dat kader een nieuwe visie op besturing en beheersing opgesteld, aan de implementatie waarvan ook in 2024 weer de nodige aandacht is besteed. Daarin is onder meer beschreven dat binnen Wooncompas het three lines beheersingssysteem is ingebed, waarbij langs drie lijnen wordt gezorgd voor een betrouwbare informatievoorziening. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van een zich steeds verder ontwikkelend

instrumentarium, waaronder prestatiedialogen met domeindirecteuren en respectievelijke proceseigenaren. Werkzaamheden op het gebied van de administratieve organisatie en interne controle vinden structureel plaats en worden besproken met het bestuur en de auditcommissie.

Komende jaar staat de implementatie van de nieuwe strategie "iederéén doet mee" prominent op de agenda. In de reeds genoemde rapportages zal aan de concrete invulling daarvan gericht aandacht worden besteed.

Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)/ Aw

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

Op basis van een eerder uitgevoerde governance inspectie door de Autoriteit woningcorporaties (vanuit de cyclus van de Aw waarbij eens in de vier jaar verdiepend onderzoek wordt uitgevoerd) is in 2022 aandacht besteed aan de uitwerking van de toezichtafspraken. In december 2024 heeft een relatiegesprek plaatsgevonden met de bestuurder, de directeur financiën en bedrijfsvoering en de controller. De Aw heeft in dat gesprek geen aanleiding gezien te komen tot aanvullende afspraken op korte termijn.

Externe accountant

Zowel de accountant als Wooncompas kijken positief terug op de samenwerking in 2024.

Integriteit

In 2024 hebben wij de eerste hand gelegd aan het herzien van ons integriteitsbeleid. In 2025 wordt deze nieuwe versie voorgelegd ter besluitvorming. Ook hebben wij in 2024 een omstanderstraining aangeboden welke door bijna alle medewerkers is gevolgd. Het consequent aandacht besteden aan het onderwerp integriteit en het feit dat de vertrouwenspersonen zich ook met dit onderwerp bezighouden, kan een preventieve uitwerking hebben.

Vertrouwenspersoon

Wooncompas heeft zowel een interne als externe vertrouwenspersoon. In 2024 is er bij de externe vertrouwenspersoon 1 melding binnengekomen over ongewenste omgangsvormen. Deze melding is inmiddels afgehandeld. De interne vertrouwenspersoon heeft drie meldingen gehad die alle drie met gesprekken/adviezen zijn afgehandeld. Er zijn geen meldingen binnengekomen over het vermoeden van een misstand.

Ondernemingsplan

In 2024 hebben we middels de al bekende programmaplannen verder invulling gegeven aan het ondernemingsplan 'Go the extra (s)mile'. Eind 2024 is de ondernemingsplanperiode 2021-2024 afgesloten, gezien we in 2025 vooruitkijken met de nieuwe strategie 'Iedereen doet mee'.

Toekomstparagraaf

Corporaties willen allemaal fors investeren in de woningopgave en spraken in de herziene Nationale Prestatieafspraken nogmaals af dat te doen. Het opzoeken van financiële grenzen door corporaties lijkt noodzakelijk om te kunnen komen tot een meer natuurlijke financiële relatie met de rijksoverheid (van afkomen naar ondersteunen). Het blijft onzeker of en wanneer die situatie wordt bereikt. Deze onzekerheid wordt versterkt door de aankondiging dat de huur zal worden bevroren over 2025 en 2026 voor de sociale huursector, waarbij compensatie ook onduidelijk is op het moment van vaststellen van de jaarrekening. Het meest concreet zou afschaffing van de vpb-plicht voor corporaties horen bij een financieel duurzame toekomst.

Voor Wooncompas zelf geldt in het bijzonder dat de eind 2024 vastgestelde nieuwe strategie nieuwe handvatten biedt voor ons perspectief op de toekomst. De daarin opgenomen groeistrategie is noodzakelijk, verbonden, ambitieus en raakt ook aan het opzoeken, maar niet overschrijden, van de hiervoor genoemde financiële grenzen. Ondanks de aangekondigde huurbevriezing zet Wooncompas onverminderd in op deze strategie en leeft de verwachting dat Wooncompas haar strategie in belangwekkende mate zal realiseren waarbij Wooncompas zal bijsturen als dat noodzakelijk blijkt.

In plannen en begroting is een groot deel van die groeiambitie opgenomen en concreet gemaakt. De strategie gaat heel nadrukkelijk niet alleen over stenen maar voor over mensen en hoe mensen prettig samen wonen en samen leven. Daarmee koersten we op een toekomst waar we een zichtbaar grotere rol spelen in het vormen van woongemeenschappen. En waarin we effectiever opereren in de keten van wonen-welzijn-zorg. We zien dit al een structurele verbetering in het belang van onze huidige en toekomstige huurders waar we de tijd voor zullen nemen om dat goed en duurzaam neer te zetten.

Financiële solidariteit

Wooncompas stelt de volkshuisvestelijke opgaven binnen het werkgebied in vier gemeenten centraal. Daarbij kijken we zowel reactief als proactief ook naar opgaven die niet direct verbonden zijn aan onze huidige portefeuille. In 2024 zetten we concrete stappen naar het invullen van die solidariteit met Rotterdamse opgaven die soms te lang blijven liggen. In 2025 geven we hier gevolg aan met het verkennen van een taakoverdracht op Zuid. Mede door de NPA valt te verwachten dat corporaties de komende jaren (nog) nadrukkelijker worden aangesproken op het tonen van financiële solidariteit met opgaven van andere corporaties. We verwachten hierin ook een actieve rol te spelen binnen ons regionale samenwerkingsverband Maaskoepel.

Verslag van de Raad van Commissarissen



Hoofdstuk 8: verslag van de raad van commissarissen

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

De RvC van Wooncompas verantwoordt zich in dit verslag over zijn taken en verantwoordelijkheden in 2024. Er wordt verslag gedaan vanuit de verschillende rollen van de raad: de toezichthoudende rol, de werkgeversrol en de klankbordrol.

Over bestuur en toezicht

De RvC en het bestuur onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties 2020 en volgen de daarin opgenomen bepalingen. Tegelijkertijd is governance voor Wooncompas zoveel meer dan documenten (rule-based). De code krijgt pas echt zijn werking door het gesprek te voeren over de waarden en principes die daaraan ten grondslag liggen (principle-based). De RvC onderscheidt vier rollen voor zichzelf: toezichthouder, klankbord, werkgever en de netwerklrol. Naast de Governancecode hanteert de RvC een eigen 'Visie op bestuur en toezicht en Toezicht- en toetsingskader' die in 2024 is herzien.

Commissies

Binnen de RvC zijn drie commissies actief: een auditcommissie, een remuneratiecommissie en de commissie Volkshuisvesting & Innovatie. Deze commissies kennen een eigen reglement waarin rollen en verantwoordelijkheden zijn omschreven. Deze reglementen zijn te vinden op de website.

Besluiten

De RvC heeft in 2024 de volgende besluiten genomen:

- Goedkeuring gecombineerd ontwikkel- en realisatiebesluit Vrouwenpolder 4;
- Goedkeuring jaarplan controller 2024;
- Goedkeuring wijziging statuten;
- Goedkeuring bestuursreglement
- Vaststelling reglement voor de raad van commissarissen;
- Vaststelling honorering RvC 2024;
- Vaststelling honorering bestuurder 2024;
- Goedkeuring herbenoeming R. de Koning voor de periode 1 mei 2024 tot en met 30 april 2028.
- Goedkeuring voorgenomen benoeming E. van der Veer als lid RvC en tevens voorzitter AC
- Vaststelling voorzitterschap M. Weustink voor de commissie V&I en E. van der veer voor de auditcommissie.
- Vaststelling rooster van aftreden
- Goedkeuring ontwikkelbesluit Westdonck fase 1a
- Goedkeuring benoeming de heer E.A. van der Veer op de functie lid van de Raad van Commissarissen bij stichting Wooncompas voor de periode 1 mei 2024 tot 1 mei 2028
- Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2023 en verlening décharge aan bestuurder;
- Goedkeuring realisatiebesluit project Lagewei
- Goedkeuring scenariobesluit project Schuttersveld
- Goedkeuring geactualiseerd realisatiebesluit project Blaak
- Goedkeuring kadernota 2025.
- Goedkeuring scenario-/ontwikkelbesluit Het Blok (Rietstapstraat/Landstraat);
- Goedkeuring sloopbesluit Rembrandtweg fase 2;
- Goedkeuring investeringsstrategie Rotterdam;
- Goedkeuring update van het portefeuillebeleid;
- Vaststelling visie op bestuur en toezicht;
- Vaststelling profielschets voor de nieuw te werven commissaris;
- Goedkeuring op de nevenfunctie(s) van de directeur-bestuurder bij TractieWonen;
- Goedkeuring ontwikkelbesluit Hollandsestraat

- Goedkeuring jaarplan en de meerjarenbegroting 2025 e.v. inclusief het treasury jaarplan 2025
- Goedkeuring gevraagde verhoging van het onderhoudsbudget
- Goedkeuring volmachtregeling
- Goedkeuring nieuwe strategie Wooncompas

Toezicht op risicobeheersing

Jaarlijks heeft de controller overleg met het DT om opnieuw de risico's te beoordelen. Hierbij wordt gekeken of de risico's nog actueel zijn, of er nieuwe risico's zijn en of er andere beheersmaatregelen nodig zijn. Daarna neemt de bestuurder de RvC mee in deze update van de (strategische) risicoanalyse voor Wooncompas. En dat vindt haar weerslag in de risicoparagraaf in het jaarverslag. De strategische risicoanalyse is door de RvC besproken op 20 november 2023.

Organisatiecultuur en integriteit

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

In de vergadering van 24 september 2024 zijn de resultaten van de soft control scan met de RvC gedeeld. De resultaten zijn, net zoals de vorige soft control scan uit 2021, positief.

VERSLAG VANUIT DE TOEZICHTHOUDENDE ROL

Toezicht op strategie

De RvC houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de organisatie en de mate waarin deze strategie gerealiseerd wordt. De RvC heeft dit jaar ook haar bijdrage geleverd aan de totstandkoming van de nieuwe strategie. In de laatste vergadering van 2024 heeft de RvC de nieuwe strategie goedgekeurd. Het afgelopen jaar sprak de RvC met de bestuurder onder andere over de volgende onderwerpen.

Kadernota

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

Stand van zaken control

- In november 2024 voerde de RvC haar jaarlijkse gesprek met de controller zonder aanwezigheid van de bestuurder.
- De controller gaf een overzicht van de werkzaamheden en bevindingen over het afgelopen jaar.
- Er is onder andere gesproken over het eerste jaar met de nieuwe accountant, het procesgericht werken, frauderisico en de inbedding van de soft controls.
- In het gesprek kwam ook de samenwerking met de bestuurder(s) en het DT aan de orde die naar tevredenheid van de controller verloopt. Daarnaast is de controller aanwezig geweest bij de RvC-vergaderingen.

Positionering Rotterdam

In september 2024 heeft de RvC de herziene investeringsstrategie Rotterdam goedgekeurd. De nieuwe investeringsstrategie is de opvolger van de strategie Rotterdam die in het najaar van 2022 werd goedgekeurd. Met de nieuwe investeringsstrategie focussen we ons op Rotterdam Zuid. Hoe we deze investeringsstrategie tot uitvoering gaan brengen, is besproken met de RvC aan de hand van het uitvoeringsprogramma.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Naast toezicht op de strategie van de organisatie, houdt de RvC ook toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van Wooncompas. Zo ging het in 2024 bijvoorbeeld over de navolgende onderwerpen.

Prestatieafspraken: jaarlijkse voornemens

De RvC sprak met de bestuurder over de voornemens van Wooncompas voor de gemeenten Albrandswaard en Barendrecht. Het voorafgaande jaar zijn al afspraken gemaakt in Ridderkerk 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 RvC gesproken. Tijdens deze besprekingen wordt onder andere gesproken over de volkshuisvestelijke belangen, de duurzaamheidsaspecten en de hoogte van de investeringen. In 2024 keurde de raad verschillende investeringsbesluiten goed.

- **Belanghouders**

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

- **Ondernemingsraad**

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

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Auditcommissie

De auditcommissie adviseert de RvC bij het toezicht op het gebied van interne risicobeheersing- en controlesystemen, de financiële informatievoorziening en de financiering van de opgave en organisatie. De auditcommissie heeft ook een belangrijke adviserende rol bij benoeming en aansturing van de externe accountant en het werkprogramma van de interne controlefunctie.

In 2024 kwam de auditcommissie van Wooncompas negen keer bij elkaar. Tijdens deze overleggen besprak de auditcommissie onder andere de volgende onderwerpen met de bestuurder en adviseerde de RvC over:

- Realisatie-, ontwikkel-, scenariobesluiten projecten;
- Waardebepaling en onrendabele top (specifiek project Blaak);
- Jaarverslag en jaarrekening 2023;
- Kadernota begroting 2025;
- Tertiaalrapportages;
- Fouttherstel beleidswaarde;
- Opvolging van verbeterpunten interne controle;
- Jaarlijkse opdracht accountant;
- Frauderisico;

- Risicomanagement;
- Volmachtregeling
- Begroting 2025 en meerjarenperspectief 2025-2034;
- Managementletter accountant 2024;
- Scenario analyse meerjarenbegroting;
- Treasury jaarplan;
- Auditplan accountant 2024.

Ook werden er kennissessies voor de auditcommissie georganiseerd rondom de beleidswaarde 2.0, informatiebeveiliging en de Grex.

Bestuursverslag, jaarrekening, volkshuisvestelijk verslag, accountantsverslag 2023

De auditcommissie besprak op 22 april 2024 het bestuursverslag, het jaarverslag, de jaarrekening 2023 en het accountantsverslag 2023 met de accountant en met de bestuurder. Het bestuursverslag en de jaarrekening zijn daarna in de vergadering van de raad van commissarissen op 14 mei 2024 vastgesteld.

Managementletter accountant

In november is de managementletter van de accountant in de AC en RvC besproken. De controle is goed verlopen en er zijn geen bijzonderheden aangetroffen. De detailbevindingen (de Management Letter van 2023) zijn afgewikkeld.

Accountant

Zowel de accountant als Wooncompas kijken positief terug op de samenwerking.

Samenstelling

De samenstelling van de auditcommissie is in 2024 gewijzigd. Cor van Oorschoot is per 1 mei 2024 afgetreden als lid van de Raad van Commissarissen van Wooncompas alsmede als voorzitter van de commissie. Erik van der Veer is per 1 mei 2024 benoemd als lid van de Raad van Commissarissen van Wooncompas alsmede als voorzitter van de Auditcommissie. Claudine van Benthum is lid van de commissie.

Commissie Volkshuisvesting & Innovatie

De commissie Volkshuisvesting & Innovatie richt zich op de volkshuisvestelijke vraagstukken. Onderwerpen die in de commissie onder andere aan bod komen betreffen huurbeleid, betaalbaarheidsbeleid, duurzaamheid, dienstverlening, participatie, nieuwe woonconcepten en bouwtechnieken, leefbaarheid, doelgroepen, prestatieafspraken met gemeenten, sector benchmark, etc. Dergelijke onderwerpen lenen zich voor de klankbordrol van de RvC. Ook heeft de commissie Volkshuisvesting & Innovatie in 2024 een belangrijke klankbordrol gehad omtrent de totstandkoming van onze nieuwe strategie.

Vanwege de externe oriëntatie bij deze onderwerpen geeft de commissie tevens invulling aan de netwerkrol van de RvC. De commissarissen vormen een belangrijke verbinding tussen de corporatie en de (snel veranderende) samenleving. Hierbij gaat het om het tijdig signaleren door de RvC van ontwikkelingen in de (lokale/regionale) omgeving, de volkshuisvestingssector, politiek e.d. En ook om de relatie met belanghouders en de maatschappelijke aanspreekbaarheid.

Samenstelling

De samenstelling van de commissie Volkshuisvesting & Innovatie is in 2024 gewijzigd. Imke Frijters is per 1 mei 2024 afgetreden als lid van de Raad van Commissarissen van Wooncompas alsmede als voorzitter van de commissie. Marijke Weustink – van Ditzhuyzen heeft per 1 mei 2024 de rol van voorzitter van de commissie Volkshuisvesting & Innovatie. Hamit Karakus is lid van de commissie. Er zijn in totaal 4 vergaderingen gehouden.

Verslag vanuit werkgeversrol

Remuneratiecommissie

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

De remuneratiecommissie kwam in 2024 meerdere keren bij elkaar en heeft onder andere het jaargesprek met de directeur-bestuurder gevoerd. Vooraf heeft de commissie hiervoor input gevraagd bij alle commissarissen. Het functioneren van de bestuurder is als goed beoordeeld.

In 2024 is door de remuneratiecommissie het traject voor de werving voor een nieuwe commissaris gestart.

Samenstelling

De samenstelling van de remuneratiecommissie is ongewijzigd in 2024. Claudine van Benthum is voorzitter en Ronald de Koning is lid van de commissie.

Bestuurder

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

Bestuurder	Harro Zanting (1972)
Nevenfuncties 2024	Partner OperatieNL.
	Bestuursfunctie TractieWonen (vanaf november 2024)
	Lid Raad van Toezicht Stichting R way of living

Beoordeling en beloning bestuurder

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

VERSLAG VANUIT KLANKBORDFUNCTIE

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

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

Samenstelling

De RvC is van oordeel dat de RvC voldoende divers is samengesteld in deskundigheid en competenties. De samenstelling en deskundigheid van de RvC sluiten aan bij de beschrijving van de profielschets van de RvC. Door een evenwichtige samenstelling kan de raad onafhankelijk en kritisch toezichthouden. In 2024 was de RvC als volgt samengesteld:

Naam	Funcie	Deskundighe id	Beroep	Belangrijkste nevenfuncties
Mevr. ir. C.J.C. van Benthum (1979)	Lid Lid Auditcie. Voorzitter Remuneratiecie	Vastgoed Gebiedsontwikkeling Portefeuillemanagement	Senior-adviseur en partner Realnomics B.V.	
Mevr. drs. I.M.S. Frijters (1970)	Lid Voorzitter commissie Volkshuisvesting & Innovatie (tot 30 april 2024) Huurders-commissaris (tot 30 april 2024)	Organisatiestrategie Financiën Governance Volkshuisvesting	Zelfstandig interim bestuurder/ directeur en organisatieadviseur bij Imke Frijters B.V.	Lid Raad van Toezicht Alrijne Zorggroep Lid Raad van Toezicht Stichting Het Raamwerk Lid Raad van Toezicht Stichting Saffier
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
Dhr. C.P.M. van Oorschot RA (1960)	Lid (tot 30 april 2024) Voorzitter Auditcie. (tot 30 april 2024) Huurders-commissaris (tot 30 april 2024)	Volkshuisvesting Financiën	nvt	Voorzitter Algemeen Bestuur van Stichting RSG 't Rijks in Bergen op Zoom
Dhr. H. Karakus (1965)	Lid Lid commissie Volkshuisvesting & Innovatie	Maatschappelijk-bestuurlijk Regionale binding	Politiechef Eenheid Noord-Holland	Lid Raad van Commissarissen Woningcorporatie Eigen Haard Lid Raad van Toezicht Hogeschool Rotterdam Voorzitter en initiatiefnemer Stuurgroep Coalitie Feijenoord XL te Rotterdam Voorzitter en initiatiefnemer Flexwoningen regio Rotterdam Lid landelijke versnellingstafel woningbouw
Mevr. ir. M.E. Weustink – van Ditzhuyzen (1973)	Lid Lid commissie Volkshuisvesting & Innovatie Huurders-commissaris	Stedenbouw ruimtelijke ordening	Directeur Real Estate & Facilities (REF) Erasmus Universiteit	
Dhr. E.A. van	Lid (vanaf 1 mei 2024)	Volkshuisvesting Financiën	Directeur Bedrijfsvoering VVT organisatie	Lid Raad van Commissarissen

der Veer	Voorzitter Auditcom missie (vanaf 1 mei 2024)		Surplus (tot 1 oktober) Directeur Bedrijfsvoering ZGEM (per 1 oktober)	Stichting Samenwerking Lid Raad van Commissarissen Rijnmond Dokters Holding BV Lid Raad van Toezicht Stichting Sterk Huis/Veilig Thuis Midden-Brabant Lid Raad van toezicht Stichting Waardeburgh Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Catharina Thuis op Voorne
-------------	---	--	---	---

Rooster van aftreden

Naam	Benoemd per	Herbenoembaar	Einddatum
Mevr. drs. I.M.S. Frijters	01-05-2016	nee	2024
Dhr. C.P.M. van Oorschof RA	01-05-2016	nee	2024
Mevr. ir. C.J.C. van Benthum	15-05-2017	nee	2025
Dhr. drs. R.M. de Koning MMO MCM	01-05-2020	nee	2028
Dhr. H. Karakus	01-05-2022	2026	2030
Mevr. ir. M.E. Weustink – van Ditzhuyzen	01-05-2022	2026	2030
Dhr. E.A. van der Veer	01-05-2024	2028	2032

Functioneren en zelfevaluatie raad van commissarissen

Op 5 februari 2024 heeft de RvC een zelfevaluatie (over 2023) uitgevoerd onder onafhankelijke, externe begeleiding. Er werd onder andere stilgestaan bij de competenties van de leden en de typering van de RvC. Ook werden de zaken besproken die beter kunnen waaronder dat de RvC meer agenderend kan zijn.

Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2024 onafhankelijk uitoefende. Mogelijke tegenstrijdige belangen worden door de leden van de RvC gemeld in de plenaire vergaderingen en besproken. De bestuurder meldt mogelijke tegenstrijdige belangen bij de voorzitter van de RvC.

Aanspreekbaarheid

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

Meldingsplicht

De RvC is zich bewust van de meldingsplicht die zij heeft conform de Woningwet. In 2024 was er voor de RvC geen aanleiding om een melding te doen bij de minister.

Informatievoorziening

Via tal van bronnen kreeg de RvC in 2024 informatie die noodzakelijk is om zijn toezichthoudende rol in te vullen. Uiteraard volgen de leden van de raad de voorstellen en maatregelen van de landelijke, regionale en lokale overheid met betrekking tot het wonen en die mogelijke gevolgen hebben voor Wooncompas.

Dit gebeurt onder andere door informatievoorziening vanuit de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en branchevereniging Aedes. Daarnaast ontvangt de RvC informatie van de bestuurder, zowel tijdens plenaire overleggen als tussentijds. Met de accountant bespreekt de RvC de interim-controle, het jaarverslag en de jaarrekening. Daarnaast ontvangen leden van de RvC informatie van de ondernemingsraad, de onafhankelijke controller, de huurdersvereniging en belanghouders. Ook bezoeken zij regelmatig seminars. De RvC is van mening dat hij in 2024 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 2024 verschillende opleidingen, zodat zij voldoende kennis behouden om hun werk als lid van de raad goed te kunnen doen. Alle RvC-leden voldoen aan het reglement permanente educatie van de VTW. De voorzitter van de RvC ziet erop toe dat de bestuurder en de leden van de RvC hun benodigde PE-punten halen en houdt dit bij. Voor leden van de RvC is dat ieder jaar minimaal vijf punten (je mag compenseren met het jaar ervoor). Dit hebben alle commissarissen behaald. Voor de bestuurder is dit 111,5 punten in drie kalenderjaren. Ook dit is ruim behaald.

PE-punten raad van commissarissen	2022	2023	2024
Mevr. ir. C.J.C. van Benthum	6	10	10
Mevr. drs. I.M.S. Frijters	8	9	13 (tm 30 april)
Dhr. drs. R.M. de Koning MMO MCM	109,5	12,5	61,5
Dhr. C.P.M. van Oorschof RA	14	15	0
Dhr. H. Karakus	9	8	5
Mevr. Ir. M.E. Weustink-van Ditzhuyzen	12	5	5
Dhr. E.A. van der Veer			7
PE-punten bestuurder(s)	2022	2023	2024
Dhr. H.A. Zanting	127	26	55

Bezoldiging

De raad heeft de honorering van de raad van commissarissen per 1 januari 2024 vastgesteld conform het grensbedrag van de VTW. Dat houdt de volgende vergoedingen in per jaar:

Voorzitter	Leden
€ 26.160, -	€ 17.440, -

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

Vergaderingen

De RvC stelt jaarlijks een jaaragenda op. De raad van Wooncompas vergaderde zeven keer regulier met de bestuurder. Voorafgaand aan elk overleg heeft de raad een vooroverleg waarbij de bestuurder niet aanwezig is. Na afloop van elke vergadering wordt de vergadering samen met de directeur-bestuurder geëvalueerd.



Financiële continuiteit

Hoofdstuk 9: Financiële continuïteit

Wooncompas is een financieel gezonde corporatie. Ons financieel beleid is erop gericht om onze portefeuillestrategie mogelijk te maken binnen de randvoorwaarde van het blijvend voldoen aan de ratio's van financiële continuïteit, zoals door onze (externe) toezichthouders op wordt getoetst. Het doel is om ook in de toekomst een duurzaam financieel gezonde organisatie te zijn met voldoende buffer voor eventuele tegenvallers, waarbij we tegelijkertijd onze maatschappelijke doelstellingen kunnen blijven vervullen (goed rentmeesterschap).

Eén van de essenties van onze Nationale Prestatieafspraken is dat corporaties maximaal investeren. Dat komt feitelijk ook neer op maximaal lenen waarbij dat maximum wordt bepaald door de financieringsratio's van WSW. Ook voor de komende tien jaar voldoet onze begroting aan die ratio's, maar we bewegen – met al onze investeringen – over ruim tien jaar naar die grenzen. Dit betekent ook dat er weinig ruimte is om in ons huurbeleid veel af te wijken van wat landelijk is afgesproken.

Op sectorniveau wordt inmiddels gesproken over de “financiële muur” waar corporaties tegenaanlopen als de schulden blijven oplopen. Om financieel gezond te blijven zullen we altijd weloverwegen keuzes maken wat financieel haalbaar is, met oog voor onze huurders én onze volkshuisvestelijke opgave.

Financieel resultaat

Het totale jaarresultaat voor belastingen in 2024 bedraagt € 99,1 miljoen (2023: € 77,5 miljoen negatief). Dit positieve resultaat wordt met name veroorzaakt door een waardestijging (niet-gerealiseerde waardeveranderingen) van ons vastgoed met € 125,7 miljoen, ten opzichte van een waardedaling met € 97 miljoen in 2023.

Tevens is voor een aantal projecten besluitvorming afgerond en is voor een totaalbedrag van € 51,3 miljoen de onrendabele van de investeringen in projecten in ontwikkeling verantwoord onder de overige waardeveranderingen (2023: € 10,8 miljoen).

Het netto exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille bedraagt € 36 miljoen (2023: € 42,1 miljoen). De ontvangen huuropbrengsten zijn met € 1,1 miljoen toegenomen. Dit komt met name door de reguliere huurverhoging. De lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn ten opzichte van 2023 gestegen, voornamelijk door indexatie. De onderhoudslasten zijn gestegen met € 7,0 miljoen, deels eveneens door indexatie, maar voornamelijk als gevolg van het grotendeels uit kunnen voeren van het voorgenomen planmatig onderhoud.

WAARDEONTWIKKELING

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De marktwaarde van onze vastgoedportefeuille is in 2024 met € 115,8 miljoen (6,5%) toegenomen naar € 1.900 miljoen (DAEB: € 1.582 miljoen en niet-DAEB: € 318 miljoen). Dit is voornamelijk het gevolg van de waardestijging van onze vastgoedportefeuille die hiermee de landelijke trend en regionale trend volgt. De autonome waardeontwikkeling van het vastgoed (standing portefeuille) kwam uit op een gemiddelde stijging met 8,2%. Tegenover de waardestijging staat per saldo een afname van onze vastgoedportefeuille, met name als gevolg van sloop.

Aan de waardeontwikkeling liggen verschillende factoren ten grondslag. Het effect met de grootste invloed is de leegwaardeontwikkeling. Daarnaast zorgen ook de stijging van de markthuren, huurharmonisatie en huurindexatie voor een hogere marktwaarde.

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. 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 disconteringvoet voor de berekening van de marktwaarde van de woningen is in 2024 met 0,3 procentpunt toegenomen tot een gemiddelde van 6,9%. De disconteringvoet voor de berekening van de marktwaarde van BOG-eenheden is stabiel gebleven en kende een beperkte afname met 0,1 procentpunt tot 7,1%.

Voor de onderhouds- en beheerkosten is aangesloten bij de VTW-normen (Vastgoedtaxatie-wijzer Koëter). In de marktwaarde is geen achterstallig onderhoud ingerekend.

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

In het algemeen worden verschillen in de mate van stijging tussen de marktwaarde en de beleidswaarde veroorzaakt door beleidsmatige afwegingen die wel van invloed zijn op de beleidswaarde maar niet op de marktwaarde. Onderstaande tabel biedt inzicht in de hoogte van de marktwaarde en de beleidswaarde en het verschil tussen beide.

Bedrag x € 1.000	2024	2023	Vershil
Marktwaarde	1.900.000	1.784.000	+ 6,5%
Beleidswaarde	1.185.000	937.000	+ 26,5%
Beleidswaarde uitgedrukt in een percentage van de marktwaarde	62,4%	52,5%	

Het vergelijk van de waarden toont onze maatschappelijke prestatie uitgedrukt in geld. De toekomstige kasstromen gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat geeft voor de portefeuille van Wooncompas een waarde van € 1.900 miljoen. De beleidswaarde bedraagt € 1.185 miljoen. Het verschil tussen de markt- en beleidswaarde bedraagt € 715 miljoen en is op termijn ons 'economische offer'.

Als woningcorporatie zetten wij ook onze maatschappelijke functie in bij het investeren in nieuwbouw, duurzaamheid en leefbaarheid van onze wijken. De marktwaarde van nieuwbouw is in veel gevallen lager dan de gemaakte kosten voor het ontwikkelen van het vastgoed. Hierdoor ontstaan bij aanvang van de exploitatie de zogenoemde onrendabele investeringen (verliezen).

Ultimo 2024 bedraagt de voorziening voor onrendabele investeringen € 64 miljoen (2023: € 40 miljoen). Daarnaast gaven wij in 2024 € 1,6 miljoen (2023: € 1,3 miljoen) uit aan leefbaarheid en bewonersparticipatie ter bevordering van een prettige woon- en leefomgeving.

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Beoordelingskader

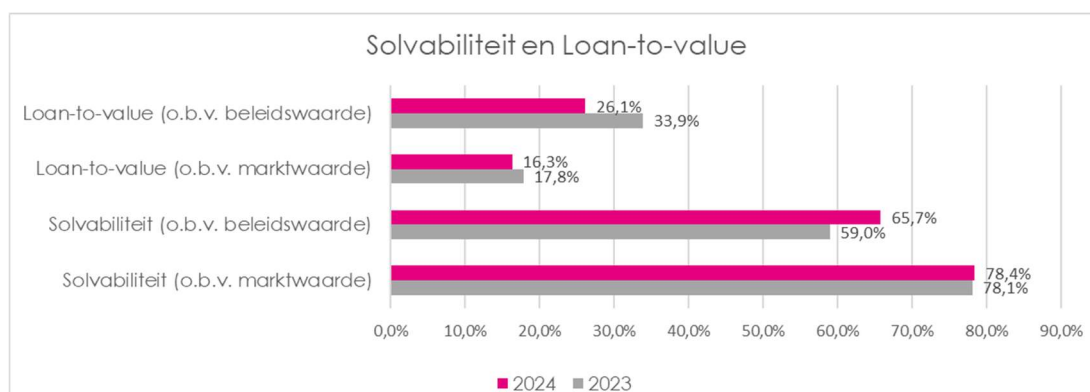
De basisbeoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vijf financiële ratio's. De ratio's zijn:

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

Onderstaande geeft de 5 financiële ratio's weer met de realisatie van 2024 en 2023. De solvabiliteit en 'loan to value' zijn uitgedrukt in zowel percentage van de marktwaarde als van de beleidswaarde. Het beoordelingskader kijkt naar beide ratio's uitgedrukt in de beleidswaarde. Met de introductie van beleidswaarde 2.0 zijn deze grenswaarden herzien.

Ratio	Norm	2024	2023
Rentedekkingsgraad (ICR)	> 1,40	2,63	3,55
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	n.a.	78,4%	78,1%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	> 30%	65,7%	59,0%
Loan to value (o.b.v. marktwaarde)	n.a.	16,3%	17,8%
Loan to value (o.b.v. beleidswaarde)	< 70%	26,1%	33,9%
Dekkingsratio (marktwaarde leningen/marktwaarde bezit)	< 70%	16,9%	18,3%
Onderpandratio	< 70%	14,2%	15,2%

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



De loan to value op basis van beleidswaarde is in vergelijking met 2023 afgenomen. Dit is voornamelijk toe te wijzen aan de gestegen beleidswaarde door de nieuwe methodiek van berekenen (beleidswaarde 2.0) en lagere voorgeschreven disconteringsvoet. De solvabiliteit op basis van de beleidswaarde is hierdoor toegenomen.

Hetzelfde geldt voor de loan to value en solvabiliteit op basis van de marktwaarde. Door de toename van de marktwaarde zijn beide ratio's positiever geworden.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Financiële instrumenten

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

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

de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn;

een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen;

het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

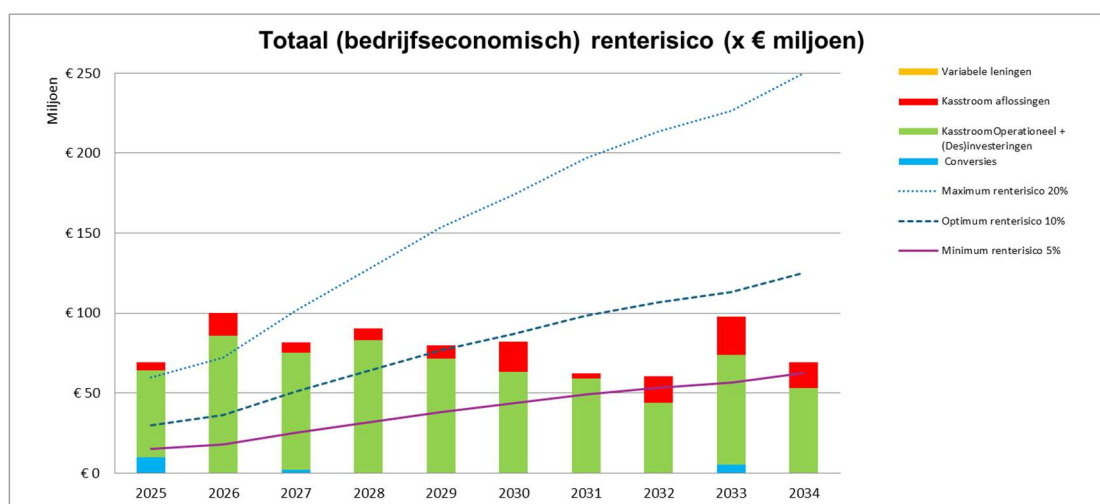
De leningen in de portefeuille van Wooncompas bevatten geen rentederivaten en geen embedded derivaten. Op balansdatum werd door Wooncompas géén markt-, prijs- of valutarisico gelopen. Het gebruik van rente-instrumenten is volgens het financieel reglement van Wooncompas wel toegestaan. Er mag echter slechts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

Renterisico

Wooncompas loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Wooncompas risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Wooncompas risico's over de marktwaarde.

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 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. WSW handhaaft wel de 15 procent als risicomaatstaf voor de maximum herfinanciering voor WSW op het collectief aan corporaties. Dit komt voort uit de wens van WSW dat het liquiditeitsrisico binnen de totale borg beheersbaar blijft en dat WSW wil voorkomen geconfronteerd te worden met het risico op omvangrijke aanspraken op de borg die het niet kan honoreren. WSW zal er daarom op toezien dat het herfinancieringsrisico van alle deelnemende corporaties samen per jaar maximaal 15 procent van het geborgde lening volume bedraagt.

In het treasurystatuut van Wooncompas is bepaald dat het 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 met uitzondering van 2025 en 2026 onder het bedrijfseconomische maximum van het renterisico (zie onderstaande grafiek). De overschrijding in deze jaren is het gevolg van de geplande investeringen zoals opgenomen in de goedgekeurde meerjarenbegroting.



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

Kredietrisico's worden ook wel tegenpartijrisico's genoemd en hebben te maken met het nakomen van verplichtingen. Wooncompas heeft geen significante concentraties van kredietrisico.

Liquiditeitsrisico

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

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

Daarnaast maakt Wooncompas gebruik van een kredietfaciliteit bij de Rabobank ter hoogte van € 5 miljoen. Als zekerheid voor de beschikbare kredietfaciliteit heeft Wooncompas onderpand verstrekt met een WOZ-waarde ter hoogte van circa € 15,3 miljoen. Het onderpand betreft 36 woningen in het project Centrumplan fase II. De kredietfaciliteit wordt beperkt door een bankgarantie van maximaal € 2,4 miljoen welke is verstrekt in het kader van één van onze projecten met een looptijd tot uiterlijk 31 december 2026.

Beschikbaarheidsrisico

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

RISICOMANAGEMENT

Risico's zijn de effecten van onzekerheden op het behalen van doelstellingen. Met name de naderende grenzen van de financiële beleidsruimte, door stijgende bouwkosten, stijgende rentepercentages en stapeling van (duurzaamheids-)opgaven en de nationale en regionale politieke en beleidsontwikkelingen, het ontbreken van voldoende nieuwe bouwlocaties, betekenen voor Wooncompas strategische uitdagingen. Ook de toenemende cyberdreiging, klimaatverandering en wijzigingen in wet- en regelgeving vragen om tijdige en passende actie. Uitdagingen waarop Wooncompas zo goed mogelijk wil anticiperen, onder meer door het uitvoeren van risicomanagement. We actualiseren jaarlijks onze risico-inschatting. Wooncompas is en blijft een solide corporatie. De impact op de bedrijfsvoering wordt zo goed mogelijk ingeschat, waarvoor we ook in 2024 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.

Verankering

De positie van risicomanagement is binnen Wooncompas inmiddels stevig verankerd als organisatiehulpmiddel bij het behalen van ondernemingsdoelen. Het risicomanagement is tevens aangesloten bij de meest recente wet- en regelgeving. Het binnen Wooncompas actieve Compliance Team ziet hier mede op toe. Het risicobeleid voorziet erin dat over onze risicobeheersing jaarlijks verantwoording wordt afgelegd aan de Raad van Commissarissen. In 2025 zal integraal risicomanagement verankerd blijven door de integratie met door proceseigenaren op te stellen overzichten van operationele risico's behorende bij primaire processen die in de Tertiaalrapportages worden opgenomen. Door het opnemen van risico-indicatoren in de rapportagecyclus en het organiseren van de three lines binnen het Internal Control Framework zorgt Wooncompas ervoor dat risicobewustzijn onderdeel blijft van de dagelijkse praktijk. Openheid, transparantie, begrip en het aanvaarden van consequenties leiden daarbij tot een verbeterde risicocultuur (soft controls). In het navolgende zullen deze risico's nader worden omschreven en zal worden ingegaan op de beheersmaatregelen die Wooncompas wil inzetten om de kans en/of impact van de geschetste risico's te verminderen.

Risico taxatie

In 2024 heeft Wooncompas wederom gemeend het vraagstuk met betrekking tot de kansen en bedreigingen en de mogelijke impact hiervan op de strategische doelen breder in de organisatie te beleggen. Niet alleen de directieleden, maar ook de business controller, de financieel manager, de manager onderhoud, de beleidsadviseur en de onafhankelijke controller zijn hierbij betrokken geweest. De bestaande set van strategische risico's uit 2023 is herijkt, bekeken is welke risico's nog steeds relevant zijn, welke minder en welke risico's zouden moeten worden toegevoegd. Dit betekent dus niet dat de risico's die in 2023 geïdentificeerd zijn en in de nieuwe top 10 niet meer terugkomen geen risico meer zijn. Het betekent wel dat ze in 2024 lager gewaardeerd zijn, dan wel dat er nieuwe hoger gewaardeerde risico's voor in de plaats gekomen zijn.

Alle betrokkenen hebben zich uitgesproken over de kans (of frequentie) dat een risico zich voordoet, hierbij rekening houdend met bestaande beheersmaatregelen en de impact die dat op Wooncompas zou kunnen hebben. De individuele scores zijn met elkaar besproken, waardoor er wederzijds begrip en een zekere consensus over gegeven scores is bereikt. Hieruit volgt dan een totaalscore. Er zijn 19 strategische risico's geïdentificeerd, maar na afwegingen met betrekking tot de risk-appetite (risicobereidheid) is tevens besloten alleen de top 10 strategische risico's hier te bespreken. Deze top 10 is gebaseerd op de totaalscores (kans * impact).

Deze top 10 ziet er voor 2024 en verder als volgt uit:

#	Korte aanduiding risico
1	Vertraging in projecten
2	Beperking volkshuisvestelijke wendbaarheid door te hoge schuldenlast
3	Stapelning van duurzaamheidsopgaven
4	Beschikbaarheid bouwcapaciteit
5	Gemeentepolitiek
6	Cybercrime
7	Klimaatverandering
8	Toenemende druk op leefbaarheid
9	Voldoen aan wet- en regelgeving op veiligheidsgebied
10	Beperkingen in woonruimtebemiddeling

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

- **Ad 1) Vertraging in projecten.** Hiermee wordt het risico bedoeld dat door vertraging in vergunningsprocedures de realisatie van onze (ver)bouwambities ook vertraagt, met verschillende negatieve gevolgen (leegstand, hogere bouwkosten, stilvallende uitverhuistreinen, imagoproblemen). De oorzaak kan bij een gemeente liggen (bijv. Ruimtelijke ordening) maar ook bijv. een DCMR bij zowel projectcapaciteit (zeer relevant bij onze uitbreiding Rotterdam) alsook vergunningverstrekking op allerlei gebied. Dit wil Wooncompas beheersen door intensief en continu contact op diverse afstemniveaus met de diverse stakeholders, door een selectieve deelname aan regionale initiatieven, zoals versnellingsstafels en tijdige en brede participatie met de omgeving. Daarnaast heeft Wooncompas prestatieafspraken met de gemeenten. Het tijdig voorsorteren op uitvoering van wet- en regelgeving geven we meer nadruk.
- **Ad 2) Beperking volkshuisvestelijke wendbaarheid door te hoge schuldenlast:** Het gaat hier om het risico dat financiële- en beleidsmogelijkheden van Wooncompas worden beperkt door een sterk verhoogde schuldenlast. Wooncompas wil dit risico beheersen door instrumentarium te ontwikkelen waardoor schuldenlast op termijn beheersbaar blijft, bij gelijkblijvende ambitie, met als doel dat wij als corporatie wendbaar blijven. Hierbij moet ook worden gedacht aan het doorontwikkelen van de financiële stretch uit 2022.
- **Ad 3) Stapeling van duurzaamheidsopgaven:** Hiermee wordt bedoeld op het risico dat mede door hoge duurzaamheidsambities de stapeling van maatschappelijke opgaven gezien de ruimte die onze financiële positie biedt tot keuzeproblemen leiden kan. Wooncompas wil dit risico verminderen door meetbare doelstellingen te formuleren, keuzes te maken en daarover verantwoording af te leggen. Daarnaast door partners te overtuigen tot het maken van (dezelfde) keuzes en hen meenemen in het instrumentarium voor de lange termijn.
- **Ad 4) Beschikbaarheid bouwcapaciteit:** het risico dat Wooncompas haar bouwopgave niet kan voldoen door een tekortschietende bouwcapaciteit (personeel) en een te ongunstige bouwkostenontwikkeling. Wooncompas reduceert dit risico door het scherp in de praktijk te brengen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid, out-of-the-box denken en het benutten van conceptuele en fabrieksmatige bouw middels bijvoorbeeld een bouwstroom

Rotterdam. Dit is een continu proces. Hier wordt de inzet van externe expertise waar nodig benut, waarbij tevens de materie zelf goed doorleefd wordt en geleerd kan worden van andere organisaties. We kiezen op onderdelen voor vaste contractpartijen.

- **Ad 5) Gemeentepolitiek:** het risico dat de ambities van Wooncompas vertraging oplopen dan wel niet gerealiseerd kunnen worden door een potentieel toenemende kloof tussen bedoeling gemeenten en corporatie. Dit risico wil Wooncompas beperken door de dialoog aan te gaan met de gemeenteraad. Anderzijds wil Wooncompas de bestuurlijke samenwerking intensiveren.
- **Ad 6) Cybercrime:** het risico dat doordat we worden gehackt meerdere processen hinder ondervinden en daardoor de kwaliteit van onze dienstverlening maandenlang in gevaar komt. Wooncompas wil dit risico beheersen door preventie, detectie en management van informatiebeheersmaatregelen in lijn met Baseline Informatiebeveiliging woningCorporaties (BIC). Met BIC als basis richten we een ISMS (Information Security Management System) in. Dit alles met het doel de financiële, operationele (werkend houden van de organisatie) en reputatiebelangen van Wooncompas en van onze huurders te beschermen.
- **Ad 7) Klimaatverandering:** het risico dat door extreem weer, veroorzaakt door klimaatverandering, bij bewoners hittestress en wateroverlast ontstaat. Dit dan zowel te beschouwen bij de bestaande voorraad als bij nieuwbouw en/of overnames van (deel) portefeuilles. Dit risico wil Wooncompas verminderen door sterk in te zetten op kennisopbouw bij dit risico om vanuit daar een beleid te formuleren en het tempo van maatregelen te sturen. Wooncompas zal in haar communicatie met huurders dit probleem duidelijk adresseren en hen handvatten geven om hier mee om te gaan. Dit is essentieel voor CO2 neutraal in 2050 en klimaatwelzijn in het hier en nu voor huurders.
- **Ad 8) Toenemende druk op leefbaarheid:** het risico dat de leefbaarheid binnen ons bezit verder onder druk komt te staan door diverse oorzaken, waaronder toenemende agressie tussen huurders onderling en een toename van het aantal vragers (kwetsbaren). Wooncompas wil dit risico beheersen door in te zetten op de toepassing van diverse vormen van participatie in buurten en een pilot communitybuilding op te zetten bij nieuwbouwprojecten en in bestaande complexen. Dit door inzet van wijkbeheerders en woonconsulenten en (continu) verbeteren van de samenwerking met partners in de wijk. Wooncompas wil liever voorkomen in plaats van reageren. Voor medewerkers met klantcontact zullen agressie trainingen worden georganiseerd
- **Ad 9) Voldoen aan wet- en regelgeving op veiligheidsgebied:** Wooncompas ziet dat het voldoen aan wet- en regelgeving op veiligheidsgebied steeds moeilijker wordt. Hier wordt dan ook het risico bedoeld dat een of meerdere complexen niet voldoen aan wettelijke eisen (o.a. van brandveiligheid, asbest en legionella), waardoor bewoners gevaar lopen en Wooncompas mogelijk met aanschrijvingen (en bijbehorende kosten), boetes, schadeclaims, onverzekerbaarheid en imagoschade geconfronteerd zal worden. Wooncompas wil dit risico beheersen door vanuit de compliance kalender opgestelde overzichten met veranderende wet- en regelgeving die mogelijk effecten hebben op de bedrijfsvoering van Wooncompas te toetsen aan aanpassingen in/aan werkprocessen. Daarnaast wordt vanuit de expertise van directie vastgoed toezicht gehouden op wijzigingen die betrekking hebben op het vastgoed
- **Ad 10) Beperkingen in woonruimtebemiddeling:** het risico dat het maatschappelijk draagvlak voor Wooncompas afneemt doordat wij steeds meer (moeten) toewijzen aan specifieke doelgroepen. Het risico van afnemen van maatschappelijk draagvlak wil Wooncompas verminderen door ervoor te zorgen dat nieuwe huurders goed landen in de wijk waarin zij komen te wonen. Verder is er aandacht voor de campagnes "Wonen doen we samen" van Aedes en "Gewoon Wonen" van de Maaskoepel op de website. De inzet van team Communicatie wordt hierbij steeds belangrijker. We houden de verdeling van onze voorraad continu in beeld, zodat ook de regulier woningzoekenden kansen hebben. Verdeelsleutel voor 2025 zal vastgesteld worden.

Frauderisicoanalyse

Sinds een aantal jaren is het binnen Wooncompas gebruikelijk om aan de hand van een risicolijst gebaseerd op NBA handreiking 1117 (Specifieke aandachtspunten bij de controle van vastgoedentiteiten) de risico's met betrekking tot het optreden van fraude binnen Wooncompas te bespreken. Daarnaast is op 12 september 2024 vanuit de Aw de "Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties 2024" verschenen. Indien en voorzover daar nieuwe of aanvullende inzichten uit voortvloeiden, zijn deze in de risicoset voor 2024 verwerkt.

In eerste instantie is stilgestaan bij de beheeromgeving binnen Wooncompas teneinde de vraag te kunnen beantwoorden wat op dit moment al aan preventie en detectie van mogelijk frauduleus handelen wordt gedaan. Hierbij is ook gebruik gemaakt van de elementen uit de fraudedriehoek (druk, gelegenheid en rationalisatie).

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

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

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

De bespreking van de mogelijke risico's heeft wel geleid tot de vaststelling van een aantal algemene punten die in 2025 zullen worden aangepakt:

- Implementatie van een herzien inkoopbeleid
- Implementatie van verdere beveiligingsmaatregelen teneinde misbruik van de IT infrastructuur te voorkomen
- Continuering training van medewerkers teneinde betrokkenheid bij en kennis van cyberveiligheid te vergroten
- Implementatie van herijkt integriteitsbeleid en beleid omtrent ongewenst gedrag in 2025

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

2024

JAAARREKENING



Balans per 31 december 2024 (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

	Referentie	31-12-2024	31-12-2023
ACTIVA			
Vaste Activa			
Immateriële vaste activa			
Overige immateriële vaste activa	1.1 1.1.1	462	495
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2 1.2.1	1.582.436	1.488.419
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2.1	317.582	295.840
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2.2	11.439	9.820
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2.3	2.380	1.473
Totaal vastgoedbeleggingen		1.913.837	1.795.552
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.3 1.3.1	2.910	2.922
Totaal materiële vaste activa		2.910	2.922
Financiële vaste activa			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	1.4 1.4.1	17	17
Latente belastingvorderingen	1.4.2	1.582	2.884
Overige vorderingen	1.4.3	358	448
Totaal financiële vaste activa		1.957	3.349
Totaal van vaste activa		1.919.166	1.802.318
Vlottende Activa			
Vorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.5 1.5.1	338	198
Vorderingen			
Huurdebiteuren	1.6 1.6.1	438	638
Overheid	1.6.2	273	13
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.6.3	4.678	2.010
Overige vorderingen	1.6.4	161	122
Overlopende activa	1.6.5	1.417	610
Liquide middelen	1.7	4.773	13.252
Totaal van vlottende activa		12.078	16.843
TOTAAL ACTIVA		1.931.244	1.819.161

	Referentie	31-12-2024	31-12-2023
PASSIVA			
Eigen vermogen	1.8		
Herwaarderingsreserve	1.8.1	1.138.880	1.048.907
Overige reserves	1.8.2	281.504	452.279
Resultaat na belastingen van het boekjaar		93.786	-80.992
Totaal eigen vermogen		1.514.170	1.420.194
Voorzieningen	1.9		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	1.9.1	64.041	40.013
Overige voorzieningen	1.9.2	114	117
Totaal voorzieningen		64.155	40.130
Langlopende schulden	1.10		
Schulden aan banken	1.10.1	324.926	329.117
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.10.2	9.980	8.802
Overige langlopende schulden	1.10.3	150	152
Kortlopende schulden	1.11		
Schulden aan banken	1.11.1	4.943	10.034
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.11.2	3.408	2.707
Schulden aan groepsmaatschappijen		16	16
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.11.3	1.059	1.068
Overige schulden	1.11.4	37	39
Overlopende passiva	1.11.5	8.400	6.902
Totaal kortlopende schulden		17.863	20.766
TOTAAL PASSIVA		1.931.244	1.819.161

Winst- en verliesrekening 2024

Bedragen x € 1.000

	Referentie	2024	2023
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	79.042	77.916
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	5.719	4.792
Lasten servicecontracten	2.1.3	-5.831	-5.044
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.1.4	-6.436	-6.196
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-31.273	-24.459
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-5.192	-4.946
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		36.029	42.063
Verkopen vastgoedportefeuille	2.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3	3.150	3.904
Toegerekende organisatiekosten verkopen vastgoedportefeuille	2.3	-80	-210
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3	-1.950	-2.901
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.120	793
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-51.261	-10.777
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	125.388	-96.960
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	322	-207
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille		74.449	-107.944
Overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	430	345
Kosten overige activiteiten	2.5.2	-13	13
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		417	358
Overige organisatiekosten	2.6		
Overige organisatiekosten	2.6.1	-4.667	-4.249
Totaal overige organisatiekosten		-4.667	-4.249
Leefbaarheid	2.7		
Kosten Leefbaarheid	2.7.1	-410	-388
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	2.7.1	-1.001	-876
Totaal leefbaarheid		-1.411	-1.264
Financiële baten en lasten	2.8		
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren		-	-26
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		104	51
Rentelasten en soortgelijke kosten		-6.894	-7.282
Totaal van financiële baten en lasten		-6.790	-7.257
Totaal van resultaat voor belastingen		99.147	-77.500
Belastingen	2.9		
Belastingen		-5.361	-3.491
Resultaat uit deelnemingen		-	-1
Totaal van resultaat na belastingen		93.786	-80.992

Kasstroomoverzicht 2024 (directe methode)

Bedragen x € 1.000

Bedragen x € 1.000	2024	2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	79.386	77.478
Vergoedingen	6.307	4.396
Overige bedrijfsontvangsten	352	347
Ontvangen interest	52	-
Saldo ingaande kasstromen	86.097	82.221
Uitgaven		
Erfpacht		
Betalingen aan werknemers	-9.126	-7.584
Onderhoudsuitgaven	-27.078	-20.846
Overige bedrijfsuitgaven	-17.956	-16.917
Betaalde interest	-9.376	-8.685
Verhuurderheffing	-	167
Sectorspecifieke heffing	-281	-173
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-352	-354
Vennootschapsbelasting	-6.727	-6.306
Saldo uitgaande kasstromen	-70.895	-60.697
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	15.202	21.524
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.204	3.312
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	389	531
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	3.593	3.842
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	-12.271	-10.195
Verbeteruitgaven	-6.199	-11.958
Aankoop	-	-602
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-340	-220
Investerings overig	-430	-494
Totaal van verwervingen van MVA	-19.240	-23.469
FVA		
Ontvangsten overig	-	403
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	403
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-15.647	-19.224
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	2.000	-
	2.000	-
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-8.304	-6.354
Aflossing ongeborgde leningen	-1.730	-
	-10.034	-6.354
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-8.034	-6.354
Toename (afname) van geldmiddelen	-8.479	-4.054
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	13.252	17.306
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.773	13.252

Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen luiden in euro's.

Activiteiten

Stichting Wooncompas, statutair gevestigd en kantoor houdende te Koningsplein 50 in Ridderkerk, is een stichting met de status van toegelaten instelling volkshuisvesting (TI). Zij heeft toestemming van de minister voor de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam als werkgebied en is werkzaam binnen de wetgeving vanuit de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de daaraan gekoppelde ministeriële regelingen (RTIV). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen. Het feitelijke werkgebied betreft Ridderkerk, Albrandswaard, Barendrecht, Rotterdam, Bleiswijk en Nissewaard. Het KvK-nummer van Wooncompas is 24108743.

Groepsverhoudingen

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

Naam	Statutaire zetel	Deelnemers percentage	Hoofdactiviteit
Woonvisie Ridderkerk Vastgoed BV	Ridderkerk	100%	Vastgoedontwikkeling

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

Algemene grondslagen

De jaarrekening van Wooncompas is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW, de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT). In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

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

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

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

Continuïteit

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

Oordelen en schattingen

Wooncompas vormt bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. De waardebepaling van het vastgoed en de bepaling van de fiscale positie betreffen de belangrijkste schattingsposten waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Wooncompas.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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

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

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

Schattingswijzigingen

Beleidswaarde 2.0

In 2024 is een herziening doorgevoerd in de berekeningsmethodiek van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (beleidswaarde 2.0). Deze schattingswijziging (impact van 27,2% stijging is circa € 255 miljoen) is het gevolg van gewijzigde voorschriften ten aanzien van de voorgeschreven disconteringsvoet en exploitatieperiode van 60 jaar.

Deze wijziging heeft geen invloed op de balans en/of resultatenrekening, maar leidt wel tot een aanpassing van de toelichting op de post vastgoedbeleggingen. De wijziging is conform de geldende richtlijnen prospectief verwerkt in de jaarrekening.

Voor een verdere toelichting op de beleidswaarde wordt verwezen naar de respectievelijke toelichting op de balans.

Voorziening dubieuze debiteuren

Om de nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van de voorziening dubieuze debiteuren te bevorderen, hanteren wij vanaf dit jaar een nieuwe methode voor het bepalen van deze voorziening. Voorheen werd de debiteurenvoorziening vastgesteld op basis van het totale openstaande saldo, waarbij geen onderscheid werd gemaakt naar ouderdom van de posten. De achterstand werd berekend aan de hand van een gemiddelde huur, zonder dat de specifieke leeftijd van de vorderingen kon worden vastgesteld. Deze statische benadering gaf minder nauwkeurig inzicht in de aard en het risico van de openstaande posten.

Met de nieuwe aanpak hebben we afscheid genomen van deze statische methodiek en zijn wij overgestapt op een dynamisch proces waarin de ouderdom van de posten leidend is. Op deze manier wordt de voorziening voor iedere huurovereenkomst specifiek bepaald en wordt hierdoor ook controleerbaar en beter onderbouwd.

Deze schattingswijziging betreft circa € 0,2 miljoen en is prospectief verwerkt in de jaarrekening.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Activa

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

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Algemeen

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

Overige immateriële vaste activa

De overige immateriële vaste activa omvat de gemaakte kosten voor de aanschaf en implementatie van nieuwe softwareapplicaties. 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 2024 bedraagt deze grens 879,66 (ultimo 2023: 808,06) euro. Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

Waardering

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

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

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

Onderhoud en verbetering

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

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

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

- 1) De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
- 2) Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
- 3) De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
- 4) Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Herclassificatie

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

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Wooncompas. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die daarom schattingonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed en ook van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'). De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames met betrekking tot de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatiescenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekenen van toekomstige onderhoudskosten voor instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud is gebaseerd op onze onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Wooncompas vastgestelde meerjaren onderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjaren onderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerskosten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Wooncompas heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde.

Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Wooncompas een terugkoopplicht kent, worden aangemerkt als financieringstransactie (RJ 270). De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna contractprijs plus de leegwaardestijging. Winsten of verliezen

ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Deze winsten of verliezen worden opgenomen onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

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

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen in groepsmaatschappijen

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

Latente belastingvorderingen

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

De latente belastingvordering is opgenomen tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Wooncompas geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief en bedraagt voor 2024 2,18 procent.

Overige vorderingen FVA

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

VOORRADEN

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Overige reserve

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

Herwaardering

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

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

VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden. Bij de start van het renovatieproject wordt deze voorziening overgeboekt naar vastgoed in exploitatie.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

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

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

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

Overige voorzieningen

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

Langlopende schulden

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

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

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

Kortlopende schulden

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

Passieve belastinglatenties

Voor waarderingsverschillen fiscaal-commercieel van vastgoed in exploitatie die een eeuwigdurend karakter hebben tendeert de contante waarde naar nihil waardoor deze tegen nihil worden gewaardeerd.

Grondslagen voor het bepalen van het resultaat

NETTORESULTAAT 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 2024 bedroeg dit maximumpercentage huursomstijging 5,3%. 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 klant contact center.
- De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille Verkoop vastgoedportefeuille

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

De 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.

WAARDEVERANDERING VASTGOEDPORTEFEUILLE

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Nettoresultaat overige activiteiten

Overige activiteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

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

Pensioenlasten

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

Overige bedrijfslasten

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

Nettoresultaat 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.

Nettoresultaat leefbaarheid

Leefbaarheid

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

Saldo financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten

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

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

Belasting over het resultaat

Vanaf 1 januari 2008 is Wooncompas integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over al hun activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd.

Acute vennootschapsbelasting

Vanaf 1 januari 2023 geldt de VSO niet meer en is uitgegaan van goedkoopmansgebruik.

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

TOEREKENING BATEN EN LASTEN

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

Grondslagen van het kasstroomoverzicht

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

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

Grondslagen verantwoording DAEB en niet-DAEB

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

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

- Het niet-DAEB (commerciële) vastgoed in exploitatie omvat zelfstandige woongelegenheden in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens bij aanvang contract, de parkeervoorzieningen, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed in exploitatie.
- In de hiervoor genoemde overzichten worden de DAEB en niet-DAEB activiteiten primair toegerekend op basis van het type vastgoed.
- Daar waar geen directe toerekening mogelijk is worden toerekeningen op basis van een verdeelsleutel (m2) uitgevoerd. De verdeling geschiedt volgens de standaardverdeling gebaseerd op de verhouding in DAEB Een niet-DAEB bezit in exploitatie. Voor 2024 is dit 82% (2023: 82%) respectievelijk 18% (2023:18%).

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Financiële instrumenten

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

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

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

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

Renterisico

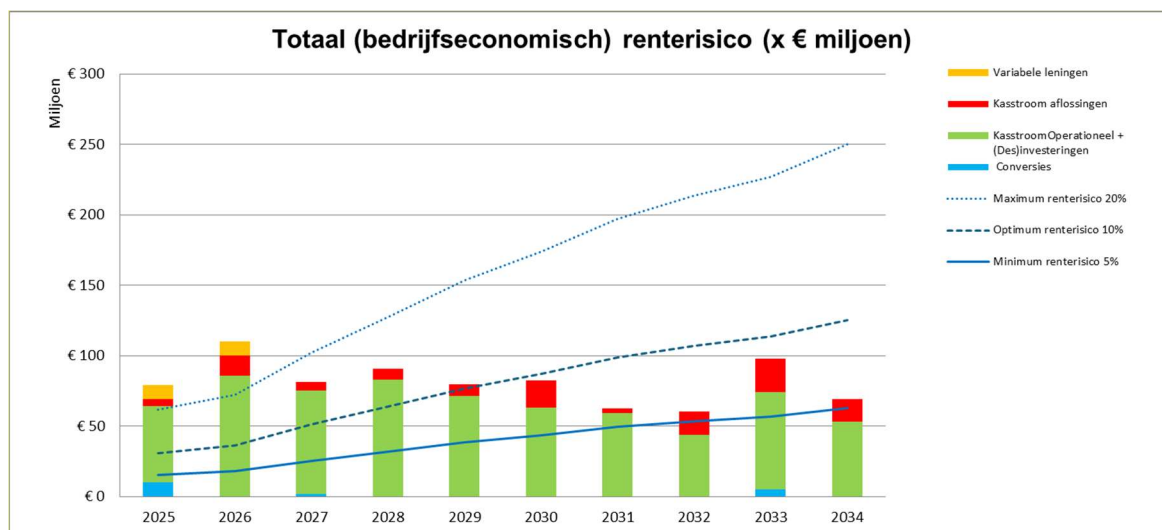
Wooncompas loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

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

WSW-renterisicoprofiel

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

In het treasury statuut van Wooncompas is bepaald dat het 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 treasury statuut, dat komt uit op 20%. Wooncompas voldoet alleen in de beginjaren niet aan de norm van het bedrijfseconomische maximum van het renterisico (zie onderstaande grafiek). Dit komt met name door de geplande investeringen waardoor wij de komende jaren nieuwe leningen dienen aan te trekken. Vooralsnog is er geen extra actie vereist.



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 bij de Rabobank.

Liquiditeitsrisico

Wooncompas maakt gebruik van een kredietfaciliteit bij de Rabobank. Als zekerheid voor de beschikbare kredietfaciliteit heeft Wooncompas onderpand verstrekt met een WOZ-waarde ter hoogte van circa € 11 miljoen. Het onderpand betreft 36 woningen in het project Centrumplan fase II.

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

Voor genoemde basisrentelening is een rente verschuldigd over het schuldrestant van 3,32 procent, bestaande uit een basisrente van 3,12 procent en een kredietopslag van 0,20 procent. De kredietopslag loopt tot en met 21 december 2025. Het herzien van de kredietopslag is als actiepunt benoemd in het treasury jaarplan. De renteconversie eind 2025 is ook zichtbaar in de grafiek met de renterisico's.

Beschikbaarheidsrisico

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

Toelichting op de balans per 31 december 2024

Bedragen x € 1.000

1.1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

1.1.1 Overige immateriële vaste activa

	2024	2023
Saldo 1 januari		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.256	2.094
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.761	-1.480
Boekwaarde 1 januari	495	614
Mutaties boekjaar		
-Investeringen	169	162
-Afschrijvingen	-202	-281
Saldo	-33	-119
Saldo 31 december		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.425	2.256
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.963	-1.761
Boekwaarde 31 december	462	495

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

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

	Systematiek	Termijn
- Automatisering	lineair	5 jaar

1.2 VASTGOEDBELEGGINGEN

1.2.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	Totaal
Saldo 1 januari			
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	623.144	155.355	778.499
-Cumulatieve herwaarderingen	895.089	150.009	1.045.099
-Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-29.815	-9.524	-39.339
Boekwaarde 1 januari	1.488.419	295.840	1.784.259
Mutaties			
-Investerings - opleveringen nieuwbouw	1.990	-	1.990
-Investerings - uitgaven na eerste verwerking	6.321	91	6.411
-Buitengebruikstellingen en afstotingen	-15.944	-1.824	-17.769
-Overboeking DAEB / Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	435	-435	-
-Aanpassing marktwaarde	101.478	23.910	125.388
-Overige mutaties	-261	-	-261
Totaal mutaties	94.018	21.741	115.759
Saldo 31 december			
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	629.165	155.027	784.192
-Cumulatieve herwaarderingen	965.448	168.213	1.133.661
-Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-12.177	-5.658	-17.835
Boekwaarde 31 december inclusief voorziening	1.582.436	317.582	1.900.018

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.066 (2023: 9.187) verhuureenheden opgenomen en de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bestaat uit 2.117 (2023: 2.093) verhuureenheden.

Het saldo ultimo 2024 is onderverdeeld in de cumulatieve verkrijgingsprijs (historische kostprijs) en de positieve (herwaarderingen) -en negatieve (bijzondere waardeverminderingen) verschillen met de marktwaarde op waarderingscomplexniveau.

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

Deelportefeuilles	Waardeontwikkeling
Wonen	8,3%
BOG	5,2%
Parkeren	4,8%
Totaal Wooncompas standing	8,2%

De waardeontwikkeling van de woningen sluit aan bij de landelijke trend. De veruit belangrijkste factor voor de stijging is de leegwaardeontwikkeling. De marktwaardestijging wordt getemperd door de gestegen disconteringsvoet. Bijkomend is er een waarde verhogend effect vanuit een daling van de (in de meeste gevallen modelmatig berekende) exit yield. Tot slot zorgen huurindexatie en huurharmonisatie in 2024 voor een substantieel hogere marktwaarde.

De waardeontwikkeling van de BOG-portefeuille is in 2024 positief. Dit is met name het gevolg van een tweetal complexen met relatief grote waardestijging. Ook de parkeer-portefeuille kent een waardestijging. Dit is met name het gevolg van de leegwaardestijging van garageboxen.

Inschakelen taxateurs

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

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

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

Wooncompas maakt in 2024 voor de taxaties gebruik van twee taxateurs.

Toelichting bij de belangrijkste parameters (vrijheidsgraden):

• Exit yield (%)

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

De woningen kenden ultimo 2024 een gemiddelde exit yield van 4,3 (2023: 5,2) procent. Voor de BOG-eenheden gold ultimo 2024 een gemiddelde exit yield van 8,5 (2023: 8,7) procent.

• Disconteringsvoet

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

Deze rentevoet wordt verhoogd met:

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

De woningen kenden ultimo 2024 een gemiddelde disconteringsvoet van 6,9 (2023: 6,6) procent. Voor de BOG-eenheden gold ultimo 2024 een gemiddelde disconteringsvoet van 7,1 (2023: 7,2) procent.

- **Instandhoudingsonderhoud**

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

- **Mutatieonderhoud**

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

- **Beheerkosten**

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

- **Mutatieleegstand**

De periode waarin geen huur wordt ontvangen voor leegstaande eenheden.

- **Gebruik vrijheidsgraden in marktwaardering**

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

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

- **Markthuur(stijging)**
Voor alle woningen is gebruik gemaakt van de markthuurtabel Zuidelijke Randstand vanuit het regionale marktwaardeoverleg. De gehanteerde markthuurtabel is in overleg met de externe taxateurs vastgesteld.
- **Exit yield (%)**: Bij BOG is de exit yield bepaald in relatie tot de gehanteerde disconteringsvoet. Bij woningen is de exit yield conform het handboek toegepast. Daar waar de taxateurs bij de waardering van het 1/3e deel de exit yield aanpassen is dit toegelicht. In de interne waarderingsgraden is de exit yield niet aangepast. Incidenteel zijn overrules van taxateurs uit voorgaande jaren gehandhaafd om een waardering aan te laten sluiten op de volledige taxaties.
- **Leegwaarde(stijging)**: De gehanteerde leegwaarde voor het 1/3e deel volledige taxatie is in overleg met de externe taxateurs vastgesteld. De leegwaarde van het 2/3e deel interne taxatie is op vergelijkbare wijze vastgesteld (LWI-tool op basis van NVM-transacties). Voor de leegwaardebepaling van de interne taxaties is nadrukkelijk ook gekeken naar de samenhang met de volledige taxaties.

- Onderhoud: Het Handboek Marktwaardering hanteert een bedrag per woning rekening houdend met eengezinswoningen/meergezinswoningen en ouderdom. Wooncompas past voor alle woningen het VTW-boekje (Vastgoed Taxatiewijzer, Koëter) toe (VEX-normen), welke de instandhoudingskosten per woning verijnder berekent.
- Disconteringsvoet: De gehanteerde disconteringsvoeten zijn in TM berekend op basis van de opslagen-systematiek en voor het 1/3 deel volledige taxatie in overleg met de externe taxateurs vastgesteld. De volledige taxaties zijn vertaald naar het 2/3e deel interne taxaties, waarbij het uitgangspunt is zo min mogelijk te corrigeren op de modelmatige berekening van de disconteringsvoet. Incidenteel is er een aanpassing gedaan om een waardering aan te laten sluiten op de volledige taxaties.
- Mutatiegraad: De gehanteerde mutatiegraad wordt berekend op basis van de best practice vanuit het regionale marktwaardeoverleg (ValueMetrics). Deze berekening dempt grote fluctuaties, hanteert plausibele ondergrenzen en voorziet in de gemiddelde mutatiegraad voor recente nieuwbouw.

Gehanteerde complexindeling

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

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

Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	8,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Studenteneenheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag
Mutatieonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag	in VTW-bedrag
Achterstallig onderhoud per vhe - EGW	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Achterstallig onderhoud per vhe - MGW	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Achterstallig onderhoud per vhe - studenteneenheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Achterstallig onderhoud per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten EGW	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten MGW	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten studentenhuysvesting	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten Zorgeenheid (extramuraal)	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Gemeentelijke OZB (% van de W OZ)	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Belastingen, verzekeringen, en overige zakelijke lasten (% van de W OZ)	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Huurindexatie gereuleerde woningen voor harmonisatie, laag segment	LI (t-1) + 0,00%-punt	LI (t-1) + 0,00%-punt	PI (t-1) + 0,50%-punt	PI (t-1) + 0,50%-punt	PI (t-1) + 0,50%-punt	PI (t-1) + 0,50%-punt	PI (t-1) + 0,50%-punt
Huurindexatie gereuleerde woningen voor harmonisatie, midden segment	nvt	LI (t-1) + 1,00%-punt	PI (t-1) + 1,00%-punt	PI (t-1) + 1,00%-punt	PI (t-1) + 1,00%-punt	PI (t-1) + 1,00%-punt	PI (t-1) + 1,00%-punt
Huurindexatie geliberaliseerde woningen voor harmonisatie, hoog segment	Minimum PI (t-1) en LI (t-1) + 1,00%-punt	Minimum PI (t-1) en LI (t-1) + 1,00%-punt	Minimum PI (t-1) en LI (t-1) + 1,00%-punt	Minimum PI (t-1) en LI (t-1) + 1,00%-punt	Minimum PI (t-1) en LI (t-1) + 1,00%-punt	PI + 0,00%-punt	PI + 0,00%-punt
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatieleegstand - gereuleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Technische splitsingskosten per eenheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4%	11,4%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO	€ 7,33	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO	€ 8,91	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Mutatieonderhoud BOG per m2 BVO	€ 12,29	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Mutatieonderhoud MOG per m2 BVO	€ 14,89	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten - BOG (% van de markthuur)	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)	2%	2%	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	gem.tarief	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters parkeergelegenheden	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 67,67	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 227,82	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 33,83	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 46,24	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Technische splitsingskosten per eenheid	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Verkoopkosten per eenheid	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 11,84	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 14,89	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	incl.bij OZB	incl.bij OZB	incl.bij OZB	incl.bij OZB
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 1.185 miljoen (2023: € 937 miljoen).

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Bedrag in euro per woning	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
Eengezinswoningen	710	1.032
Meergezinswoningen	624	952
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse beheerlasten	1.059	1.059
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten	2.901	2.870

Huurbeleid

Tijdens de Woontop op 11 december 2024 maakten kabinet, woningcorporaties en gemeenten bekend dat de gemiddelde huurstijging per woningcorporatie voor 2025 beperkt wordt tot 4,5%. Per individuele woning geldt dat de huurverhoging 0,5% hoger blijft dan de maximale gemiddelde huurverhoging. Daardoor wordt de maximale huurverhoging voor woningen in de sociale huur (van woningcorporaties en van andere verhuurders) vanaf 1 juli 2025 5%.

Vanaf 2026 wordt de maximale jaarlijkse huurstijging gekoppeld aan een drie-jaars gemiddelde van de inflatie. Dit zal wettelijk worden vastgelegd. Hierdoor varieert de huurstijging minder sterk per jaar.

Onderhoud

Bij het opstellen van de MJOB houdt Wooncompas rekening met actuele prijspeil 2025. De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatieonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Badkamers, keukens en toiletten
- Planmatig onderhoud

De in de meerjaren onderhoudsbegroting (hierna: MJOB) opgenomen geschatte lasten voor reparatie- en mutatieonderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op de afgesloten servicecontracten voor de diverse installaties in de complexen, zoals liften, klimaatinstallaties en automatische deuren. Dit is te verdelen naar onderhoud dat onder het contract valt en onderhoud dat niet onder het contract valt (buiten contractueel). Denk hierbij aan het vervangen van een installatie omdat deze kapot is. Daarnaast is in het contractonderhoud een bedrag opgenomen voor het EPV-onderhoud en legionella incidenten.

De aanpak van het Badkamer/Keuken/Toilet is tweeledig. Er is een aanpak bij mutatie en een passieve vraagsturing. Uitgangspunt hierbij is de afschrijftermijn van de voorziening (20 jaar voor keukens en 30 jaar voor badkamers) en de staat van onderhoud daarvan (met name bij mutatie).

Het planmatig onderhoud is cyclisch en op complexniveau over meerdere jaren gepland, gebaseerd op de MJOB van Wooncompas. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden, die we als "gewoon goed" omschrijven.

Wooncompas beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 10 jaar. De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. We meten de kwaliteit van ons vastgoed aan de hand van conditiescores; de gemiddelde conditiescore van ons bezit is goed: in 2024 zijn er geen verhuureenheden met conditiescore 5

of 6 en slechts 111 met een score 4 (matig). We verbeteren de gemiddelde conditiescore van ons vastgoed door verduurzaming, woningverbetering, herstructurering en onderhoud.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex.

De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingonzekerheid. In de MJOB houdt Wooncompas rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
➤ Onderhoudscontract automatische deuren, brandmeldinstallaties, platte daken, warmte installaties, lifinstallaties, etc.	1
➤ Sanitaire kitvoeg douchehoek vernieuwen	7
➤ Vloercoating vervangen	14
➤ Reinigen galerijvloeren	2
➤ Aanbrengen inbraakwerende voorzieningen	10
➤ Buitenschilderwerk	7
➤ Bellenpaneel, huistelefooninstallatie en postkasten	20
➤ Dakramen onderhoudsbeurt	7
➤ Dakgoten en hemelwaterafvoeren	30
➤ Kunststof deuren en ramen onderhoudsbeurt / waxen	30
➤ Voegwerk vervangen	30
➤ Binnenschilderwerk	14
➤ Schoonloopmat en/of tapijt vervangen	14
➤ Dakbedekking overlagen	25
➤ Dakbedekkingssysteem, golfplaten, dakkapel vervangen	30
➤ Keramische dakpan vervangen	50
➤ Collectieve of individuele cv-installatie / hybride / warmtepomp vervangen	18
➤ Hydrofoor vervangen	10
➤ Mv-installatie vervangen	18
➤ Rookmelder vervangen (x p/woning), Brandmeldinstallatie vervangen	10
➤ Blusapparaten en droge blusleidingen inspecteren en herstellen	1
➤ Liftadvies	1
➤ Liftkeuringen	1,5
➤ Liftvervanging	25
➤ Straatwerk herstellen	1
➤ Reinigen straatkolken achterpaden	1
➤ Keuken	20
➤ Badkamer, toilet	30

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende

verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Om te komen tot een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode voor de beleidswaarde, zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- De levensduur van de complexen is verlengd naar 60 jaar
- De onderhoudscomponent van toekomstige ingrijpende verbouwingen en renovaties is opgenomen in de MJOB ten behoeve van de beleidswaarde;
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 10 jaar. Voor de prognosejaren waar geen MJOB voor beschikbaar is heeft Wooncompas een norm bepaald gebaseerd op het totale onderhoud over de eerste 10 jaar om de MJOB zodoende te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar en zodoende te garanderen dat alle onderhoudscycli hierin (voldoende) zijn vertegenwoordigd.

EFG-labels

Wooncompas heeft ultimo 2024 minder dan 780 eenheden met een EFG label. Voor deze complexen is – voor zover nodig – een correctie doorgevoerd op de MJOB, conform de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig waarderen.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde zijn geen uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. De technische staat van het bezit is op zijn minst redelijk tot goed.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025 – 2034.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke relatieve effect een (positieve of negatieve) aanpassing van de ingeschatte parameters heeft op de beleidswaarde 2024:

	TI
€ 25,- per vhe hogere streefhuur	+ 5,0%
€ 25,- per vhe lagere streefhuur	- 5,0%
€ 100,- per vhe hogere lasten (bijv. onderhouds- of beheerkostennorm)	- 3,2%
0,5%-punt hogere mutatiegraad	+ 0,2%
0,5%-punt hogere disconteringsvoet	- 9,7%
0,5%-punt lagere disconteringsvoet	+ 11,5%

1.2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Saldo 1 januari	
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.010
- Cumulatieve herwaarderingsprijs	3.810
Boekwaarde 1 januari	9.820
Mutaties	
- Investerings	579
- Desinvesterings	-180
- Herwaarderings	1.220
Totaal mutaties	1.619
Saldo 31 december	
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.409
- Cumulatieve herwaarderingsprijs	5.030
Boekwaarde 31 december	11.439

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

Ultimo 2024 zijn er 40 koopgarantwoningen waarvoor een terugkoopverplichting bestaat.

	2024	2023
	Koopgarant	Koopgarant
Aantal Vov woningen per 1 januari	40	43
Verkopen boekjaar	2	0
Terugkopen boekjaar	2	3
Afkoop koopgarant	0	0
Verkopen terugkoop verplichtingen boekjaar	0	0
Aantal VOV woningen per 31 december	40	40

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 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.499	-	10.499
Cumulatieve waardeverminderingen	-9.026	-	-9.026
Boekwaarde 1 januari 2024	1.473	-	1.473
Mutaties:			
Investerings	27.767	129	27.896
Investering aanloopkosten	2.157	-	2.157
Investerings ten lasten van voorziening	-25.086	-129	-25.215
Desinvesteringen - activa in exploitatie	-1.990	-	-1.990
Subsidies	-71	-	-71
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-1.871	-	-1.871
Totaal mutaties 2024	907	-	907
Saldo 31 december 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	40.353	-	40.353
Cumulatieve waardeverminderingen	-37.973	-	-37.973
Boekwaarde 31 december 2024	2.380	-	2.380

Ultimo 2024 bestaat de post activa in ontwikkeling volledig uit de gemaakte kosten voor het project Lagewei. In 2024 heeft oplevering plaatsgevonden van het project Knarrenhof ad € 2 miljoen. Dit is zichtbaar op de regel desinvesteringen.

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 1,1 miljoen (2023: € 0,6 miljoen) aan bouwrente geactiveerd.

1.3 MATERIËLE VASTE ACTIVA

1.3.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2024	2023
Saldo 1 januari		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.826	7.608
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.904	-4.538
Boekwaarde 1 januari	2.922	3.070
Mutaties boekjaar		
-Investerings	226	221
-Desinvesteringen	-27	-3
-Afschrijvingen	-345	-372
-Correctie afschrijvingen i.v.m. desinvesteringen	21	3
-Terugname waardevermindering	113	3
Saldo	-12	-148
Saldo 31 december		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.025	7.826
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-5.115	-4.904
Boekwaarde 31 december	2.910	2.922

Op het eigendom van de activa rusten geen beperkingen.

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

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

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

1.4 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

1.4.1 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen in groepsmaatschappijen

	31-12-2024	31-12-2023
Deelneming Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V.		
Saldo begin boekjaar	17	18
-Mutatie boekjaar	-	-1
Saldo einde boekjaar	17	17

In Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V. zijn in 2024 geen activiteiten uitgevoerd.

1.4.2 Latente belastingvorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
Saldo begin boekjaar	2.884	3.257
- Mutatie inzake waarderingsverschil leningen o/g	-369	-25
- Mutatie inzake waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploit.	-932	-348
Saldo per einde boekjaar	1.582	2.884

Het saldo per 31-12-2024 betreft de latentie waarderingsverschillen vastgoedbeleggingen in exploitatie ter hoogte van 1,6 miljoen euro. Ultimo 2024 is de commerciële waardering van het vastgoed (1,9 miljoen euro) per saldo 0,3 miljoen euro hoger dan de fiscale waardering (1.426 miljoen euro). Een nadere toelichting op de mutaties in de latenties is opgenomen bij 2.9.

1.4.3 Overige vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
Overige vorderingen	358	448
Saldo einde boekjaar	358	448

Het saldo van de overige vorderingen bestaat uit een vordering op de Lelie Zorggroep. De verwachte afloop van de vordering in het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende vorderingen.

1.5 VOORRADEN

1.5.1. VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP

	31-12-2024	31-12-2023
Voorraad VOV-woningen	338	198
Saldo einde boekjaar	338	198

Per 31-12-2024 staan 2 (2023: 1) ex-koopgarantwoningen op de voorraad.

1.6 VORDERINGEN

1.6.1 Huurdebiteuren

	31-12-2024	31-12-2023
Huurdebiteuren	889	850
Voorziening dubieuze vdebiteuren	-451	-213
Totaal Huurdebiteuren	438	638

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren en vergoedingen bedraagt ultimo 2024 1,1% (ultimo 2023: 1,0%).

De voorziening dubieuze debiteuren is op dynamische wijze bepaald. De vorderingen zijn beoordeeld op basis van ouderdom in relatie tot de mogelijkheid deze nog te kunnen incasseren.

1.6.2 Overheid

	31-12-2024	31-12-2023
Gemeenten:		
Diverse vorderingen	273	13
Totaal Overheid	273	13

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

1.6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2024	2023
Vennootschapsbelasting	4.678	2.010
Saldo einde boekjaar	4.678	2.010

Ultimo 2024 bestaat de belastingvordering uit de ingediende aangifte 2023 en de VPB-positie die volgt uit de fiscale positie ultimo boekjaar 2024. Zie voor verdere details paragraaf 2.9.

1.6.4 Overige vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	161	122
Afboeking	-	-
Saldo einde boekjaar	161	122

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

1.6.5 Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2024	31-12-2023
Te ontvangen overig	1	0
Nog te factureren bedragen	278	205
Vooruitbetaalde kosten	954	234
Vorderingen uit crediteuren	82	48
Overige overlopende activa	102	123
Totaal Overlopende Activa	1.417	610

De overlopende activa bestaat met name uit vooruitbetaalde kosten en nog te factureren bedragen. De toename ten opzichte van 2023 ziet toe op vooruitbetaalde kosten voor boekjaar 2025 voor o.a. jaarlijkse verzekeringen en licenties.

1.7 LIQUIDE MIDDELEN

	31-12-2024	31-12-2023
Kas	0	1
Rekening-courant banken	1.789	3.620
Gelden onderweg	1	0
Spaarrekeningen (direct opeisbaar)	2.983	9.631
Totaal liquide middelen	4.773	13.252

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:

	2024	2023
Herwaarderingsreserve	1.138.880	1.048.907
Overige reserve	281.504	452.279
Resultaat boekjaar	93.786	-80.992
Totaal Eigen Vermogen	1.514.170	1.420.194

1.8.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de post herwaarderingsreserve is als volgt:

	Herwaarderings- reserve DAEB- Vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve niet- DAEB-Vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	Totaal
Saldo 1 januari 2023	981.015	165.654	4.599	1.151.268
-Realisatie uit hoofde van verkoop	-602	-1.460	-348	-2.410
-Realisatie uit hoofde van renovaties	-925	-	-	-925
-Herwaardering	-84.399	-14.186	-441	-99.026
Mutaties 2023	-85.926	-15.646	-789	-102.361
Boekwaarde 31 december 2023	895.089	150.008	3.810	1.048.907
Saldo 1 januari 2024	895.089	150.008	3.810	1.048.907
-Realisatie uit hoofde van verkoop	-246	-1.392	-117	-1.755
-Realisatie uit hoofde van terugkopen	-	-	190	190
-Realisatie uit hoofde van sloop	-12.773	-124	-	-12.897
-Herwaardering	83.378	19.666	1.336	104.380
-Toename uit hoofde van nieuwbouw	-	55	-	55
Mutaties 2024	70.360	18.205	1.409	89.973
Boekwaarde 31 december 2024	965.449	168.213	5.219	1.138.880

De mutatie in de herwaarderingsreserve van de activa in exploitatie en de VOV-woningen bedraagt ten opzichte van voorgaand jaar 89,9 miljoen euro.

1.8.2 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2024	2023
Saldo 1 januari	452.279	418.391
Resultaat voorgaand boekjaar	(80.992)	(68.473)
Realisatie uit herwaarderingsreserve	(104.380)	99.026
Realisatie door verkopen	1.755	2.410
Realisatie door sloop	12.897	-
Realisatie door renovaties	-	925
Overige mutaties	(55)	-
Boekwaarde per 31 december	281.504	452.279

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

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 14 mei 2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel resultaatbestemming

In de statuten van Wooncompas zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 93,8 miljoen geheel ten laste van de overige reserves te brengen.

1.9 VOORZIENINGEN

1.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2024	2023
Boekwaarde 1 januari	40.013	44.052
Dotaties	52.893	8.910
Vrijval	-3.650	-457
Onttrekkingen t.b.v. exploitatie	-	-9.835
Onttrekkingen t.b.v. ontwikkeling	-25.215	-2.656
Boekwaarde 31 december	64.041	40.013

Dotaties

Op de regel dotaties wordt het bedrag van nieuw gevormde en toevoegingen aan de voorzieningen verantwoord.

De dotaties 2024 bestaan uit de vorming van de voorziening voor de projecten:

- Rietstapstraat - Landstraat € 7,7 miljoen
- Hollandsestraat € 39,0 miljoen
- Westdonck fase 1a € 3,1 miljoen
- Vrouwenpolder vlek 4 € 3,0 miljoen

En de verlaging (vrijval) van eerdere gevormde ORT's voor de projecten:

- Dorpsdijk Rhoon € 0,4 miljoen
- Prunuslaan Siloah € 0,4 miljoen
- JS Bachstraat € 0,3 miljoen
- Rembrandtweg fase 2 € 2,2 miljoen
- Lagewei € 0,4 miljoen

Onttrekkingen

Op de regel onttrekkingen t.b.v. de ontwikkeling worden de investeringen die aan de voorziening zijn onttrokken (- € 25,2 miljoen) opgenomen.

Ultimo 2024 resteert er nog een voorziening op de projecten Blaak, Rembrandtweg fase 2, Dorpsdijk Rhoon, Prunuslaan Siloah, JS Bachstraat, Lagewei, Rietstapstraat – Landstraat, Hollandsestraat, Westdonck fase 1a en Vrouwenpolder vlek 4. Deze voorzieningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde gezien de oprenting niet materieel is.

1.9.2 Overige voorzieningen

	2024	2023
Saldo 1 januari	117	101
Dotatie	14	20
Onttrekking	-17	-4
Saldo 31 december	114	117

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

1.10 LANGLOPENDE SCHULDEN

1.10.1 Schulden aan banken

Het verloop van de leningen is als volgt:

	2024			2023		
	Nominaal	Agio	Totaal	Nominaal	Agio	Totaal
Saldo begin boekjaar	317.543	21.608	339.151	323.897	23.332	347.229
Nieuwe leningen	2.000	-	2.000	-	-	-
Reguliere aflossingen	-10.034	-	-10.034	-5.099	-	-5.099
Vervroegde aflossingen	-	-	-	-1.255	-	-1.255
Vrijval Agio	-	-1.248	-1.248	-	-1.724	-1.724
Saldo langlopende leningen	309.509	20.360	329.869	317.543	21.608	339.151
Aflossingsverplichting <1 jaar	-4.943	-	-4.943	-10.034	-	-10.034
Saldo einde boekjaar	304.566	20.360	324.926	307.509	21.608	329.117

Op 31 december 2020 heeft een activa/passiva transactie met Vestia plaatsgevonden. De aankoop van het vastgoed hebben wij 'gefinancierd' door het tegen marktwaarde overnemen van leningen van Vestia. Aan het einde van het lening contract dienen deze leningen te worden afgelost tegen nominale waarde. Het verschil tussen de nominale waarde en de marktwaarde van de leningen is als agio verantwoord in de verloopstaat.

Het saldo van de leningenportefeuille per ultimo 2024 bedraagt circa € 309,5 miljoen euro (€ 317,5 miljoen euro per ultimo 2023). De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen o/g op 31 december 2024 bedraagt circa 2,94% (2023: 2,99%). Het merendeel van deze leningen is geborgd door het WSW (circa € 262,0 miljoen) of de gemeente (circa € 42,5 miljoen), daarnaast heeft Wooncompas een commerciële lening (€ 5,0 miljoen). De commerciële lening wordt verderop toegelicht. Het aflossingsbestanddeel van de leningen voor 2025, inclusief de contracten die geheel vervallen, bedraagt circa € 4,9 miljoen euro en is opgenomen onder de kortlopende schulden. De leningenportefeuille per ultimo 2024 met een resterende looptijd langer dan 1 jaar bedraagt circa € 304,6 miljoen. Het totale aflossingsbestanddeel voor de komende 5 jaar bedraagt circa € 62,7 miljoen. De leningenportefeuille per ultimo 2024 met een resterende looptijd langer dan 5 jaar bedraagt circa € 246,8 miljoen.

Lening met variabele hoofdsom (LVH)

In november 2024 is een nieuwe lening met variabele hoofdsom (LVH) afgesloten. De lening heeft een looptijd van 2 jaar en een maximale hoofdsom van € 10,0 miljoen. De minimale opname is 20%. Op stortingsdatum per 16 december 2024 is € 2,0 miljoen opgenomen. Deze lening is met name bedoeld om te kunnen voorzien in de financieringsbehoefte op korte termijn.

Marktwaarde leningen

De marktwaarde van de leningen geborgd door het WSW is verantwoord op basis van de WSW berekening die gebaseerd is op de €STR market rate (mid curve) en bedraagt € 270 miljoen op 31-12-2024. De marktwaarde van de ongeborgde leningen is verantwoord op basis van een treasury berekening gebaseerd op de Euro swaprente van Bloomberg en bedraagt € 51,7 miljoen. De totale marktwaarde van de leningenportefeuille op 31-12-2024 bedraagt € 321,5 miljoen (2023 € 325,7 miljoen). Bij de bepaling van de marktwaarden zijn geen opslagen op de rentecurve toegepast.

Commerciële lening

In 2021 is er een commerciële financiering afgesloten via de Rabobank. Dit betreft een lening waarbij geen sprake is van borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Deze lening heeft een hoofdsom van € 5 miljoen en een looptijd van 10 jaar. Als zekerheid heeft de Rabobank een pandrecht op de huidige en toekomstige rechten/vorderingen die

samenhangen met de registergoederen waarop hypotheekrecht is gevestigd. Dit hypotheekrecht heeft betrekking op 36 niet-DAEB woningen van nieuwbouwproject Centrumplan Fase 2 te Ridderkerk. Deze woningen vertegenwoordigen een marktwaarde in verhuurde staat van circa € 4,7 miljoen.

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

De waardering is gedaan op basis van de netto contante waarde methode en toekomstige kasmomenten zijn contant gemaakt tegen de rentecurve per 31-12-2024

1.10.2 Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
Saldo 1 januari		
-Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	6.011	6.501
- Vermeerderingen/verminderingen	2.791	3.374
Boekwaarde 1 januari	8.802	9.875
Mutaties		
- Opwaarderingen	982	-323
- Terugkoop	-257	-749
- Verkopen	453	-
Totaal mutaties	1.178	-1.072
Saldo 31 december		
-Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	6.207	6.011
- Vermeerderingen/verminderingen	3.773	2.791
Boekwaarde 31 december	9.980	8.802

Gedurende 2024 zijn 2 woningen (2023: 3) onder een VOV-regeling teruggekocht door Wooncompas. De met deze mutaties samenhangende afwaardering van de terugkoopverplichting bedraagt € 257.000 (2023: € 749.000). Daarnaast zijn in 2024 2 woningen verkocht onder voorwaarden.

Als gevolg van een gemiddelde leegwaardestijging van de onroerende zaken van 114,03 procent (2023: daling van 4,3 procent), stijgt de terugkoopverplichting in 2024 met € 982.000 (2023: daling van € 323.000).

1.10.3 Overige langlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
Waarborgsommen	150	152
Totaal Overige langlopende schulden	150	152

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

	31-12-2024	31-12-2023
Aflossingsverplichting leningen komend boekjaar	4.943	10.034
Saldo einde boekjaar	4.943	10.034

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

1.11.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Schulden aan leveranciers	31-12-2024	31-12-2023
Crediteuren	3.408	2.707
Saldo einde boekjaar	3.408	2.707

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

	31-12-2024	31-12-2023
Loonheffing en sociale verzekeringspremie	319	335
Af te dragen omzetbelasting	740	733
Saldo einde boekjaar	1.059	1.068

Ultimo 2024 bestaat de schuld ter zake van belastingen uit de loonaangifte en af te dragen omzetbelasting over december 2024.

1.11.4 Overige schulden

	31-12-2024	31-12-2023
Eerste verhuurnota's	14	9
Overige	23	30
Totaal Overige schulden	37	39

1.11.5 Overlopende passiva

	31-12-2024	31-12-2023
Niet vervallen rente van geldleningen	4.329	4.469
Nog te betalen kosten	2.043	1.504
Stook-/servicekosten	784	-
Vooruitontvangen huur	977	929
Overige overlopende passiva	267	-
Totaal Overlopende Passiva	8.400	6.902

De post "nog te betalen kosten" heeft betrekking op in 2024 verantwoorde kosten welke in 2025 worden betaald.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Bedragen x € 1.000

LEASEVERPLICHTINGEN

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

Overzicht Leaseverplichtingen (x 1.000 euro, incl. BTW)	2024	2023
Leasecontract printers (12)	47	94
Leasecontract couverteermachine (1)	5	9
Leasecontract koffieautomaten (3)	16	14
Leasecontracten auto's (6)	189	154
Totaal leaseverplichtingen	258	271

Alle verplichtingen hebben een looptijd korter dan vijf jaar. De verplichtingen voor het komende jaar bedragen 105.496 euro (2023: 106.551 euro).

Obligoverplichting WSW

De totale leningsom onder WSW-garantie ultimo 2024 bedraagt circa 262,0 miljoen euro.

Wooncompas heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2024 heeft een hoofdsom van circa 7,0 miljoen euro hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is Wooncompas jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten over het niet door WSW opgenomen bedrag. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien Wooncompas niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is.

Prognose obligo 2025-2028

WSW verwacht de komende decennia elk jaar obligo te moeten ophalen, o.a. vanwege de genoemde uitstroom van middelen en daarnaast het naar verwachting stijgende totale schuldrestant en daarmee in lijn meestijgende minimale risicovermogen. Door de sterke stijging van het geborgd schuldrestant met gemiddeld meer dan € 10 miljard per jaar, zal het minimale risicovermogen stijgen en de verwachte obligoheffing tussen 0,08% en 0,12% uitkomen. Dit is onder het maximum van 0,34% (zoals opgenomen in Bijlage II bij het Reglement van Deelneming) en ook onder de in de dPi2023 ingerekende 0,168%.

Aangegane verplichtingen projecten

De aangegane verplichtingen met betrekking tot lopende projecten worden niet op de balans vermeld. Zij geven het volgende beeld: ultimo 2024 is voor circa € 43,4 miljoen aan verplichtingen aangegaan voor projecten in voorbereiding en in uitvoering (2023: € 32,2 miljoen). De looptijd van de verplichting is als volgt:

Aangegane projectverplichtingen (x € 1.000)	
binnen één jaar	31.557
tussen één en vijf jaar	11.860
meer dan vijf jaar	-
Totaal	43.417

Aangegane verplichtingen onderhoud

De aangegane verplichtingen met betrekking tot onderhoud zijn als volgt:

Aangegane verplichtingen (x € 1.000)	Contract onderhoud	Planmatig onderhoud	Reparatie onderhoud (afkoop)	Totaal
binnen één jaar	986	544	2.529	4.059
tussen één en vijf jaar	-	-	-	-
meer dan vijf jaar	-	-	-	-
Totaal	986	544	2.529	4.059

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 2024: 130,3 procent (2023: 131,5 procent). In 2024 diende het pensioenfonds een beleidsdekkingsgraad van tenminste 126,4 procent te hebben. De ontwikkelingen op de financiële markten blijven onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe de beleidsdekkingsgraad van het fonds zich het komende jaar zal ontwikkelen. Een mogelijke reservering heeft in deze jaarrekening niet plaatsgevonden.

Juridische zaken

Wooncompas heeft verschillende juridische geschillen lopen. Dit betreffen voornamelijk huurrecht zaken, één arbeidsrechtzaak en één vastgoed gerelateerde rechtszaak. Hoewel de afloop van deze geschillen niet met zekerheid kan worden voorspeld, wordt – mede op grond van ingewonnen juridisch advies- aangenomen dat deze geen nadelige invloed van betekenis zullen hebben op de financiële positie.

Verplichte Persoonsgebonden Loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2024 bedraagt het nog niet bestede budget € 221.704 (2023: € 271.574).

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 van hypotheek op een deel van het bezit van Wooncompas.

ATAD

In boekjaar 2024 wordt Wooncompas voor € 2,6 miljoen (bruto) beperkt in het aftrekken van de rente op basis van de fiscale EBITDA. Deze aftrekbeperking mag in de toekomst oneindig worden verrekend, mocht de mogelijkheid zich voordoen. De cumulatieve stand van de gestalde niet-aftrekbare rente van de jaren 2022 tot en met 2024 bedraagt EUR 6,1 miljoen.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

2.1 EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.1.1 Huuropbrengsten

		2024	2023
Netto huur woningen	DAEB	62.026	60.925
	niet-DAEB	11.903	11.605
Netto huur niet-woningen	DAEB	4.226	4.120
	niet-DAEB	2.800	2.740
Af: huurderiving leegstand		-1.227	-1.062
Af: huurderiving sloop		-340	-293
Af: dotatie voorziening dubieuze debiteuren		-346	-119
Totaal huuropbrengsten		79.042	77.916

De totale huuropbrengsten zijn ten opzichte van 2023 met 1,5% (€ 1,2 miljoen) gestegen.

Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door mutaties huurharmonisatie, de huurverhoging en nieuwe opleveringen. De huuropbrengsten zijn volledig gerealiseerd in regio Rijnmond.

2.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
Vergoedingen leveringen en diensten (stook- en servicekosten, glasverzekering)	6.331	4.669
Doorbelaste administratiekosten	156	110
Af: leeg voor verhuur	-76	-54
Af: te verrekenen (vooruitbetaalde bedragen) met huurders	-692	67
Totaal opbrengsten servicecontracten	5.719	4.792

De opbrengsten servicecontracten bestaan uit de in rekening gebrachte voorschotten minus de nog met bewoners af te rekenen kosten over 2024 en voorgaande jaren.

2.1.3 Lasten servicecontracten

	2024	2023
Lasten leveringen en diensten (service- en stookkosten, glasverzekering)	5.200	4.544
Administratiekosten	156	110
Toerekening indirecte kosten	475	391
Totaal lasten servicecontracten	5.831	5.045

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

	2024	2023
VvE bijdragen	366	264
Beheerkosten woonwagens	-	4
Toerekening indirecte kosten	6.070	5.928
Totaal lasten verhuur en beheer	6.436	6.196

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

2.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Planmatig onderhoud	11.908	7.837
Contractonderhoud	2.929	2.172
Kwaliteitsonderhoud	847	16
Reparatie onderhoud	5.861	5.114
Mutatieonderhoud	3.120	3.495
Onderhoud Badkamer, Keuken en Toiletten	2.916	2.128
Toerekening indirecte kosten	3.692	3.697
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	31.273	24.459

De totale lasten onderhoud zijn in 2024 € 6,8 miljoen hoger dan in 2023.

Het planmatig onderhoud is t.o.v. 2023 gestegen met 52%, echter was het budget voor 2024 al 41% hoger dan de realisatie van 2023. De toename was met name begroot om de kwaliteitsnorm van het onderhoud op peil te houden en geen achterstanden te laten ontstaan.

2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
Onroerend zaak belasting	2.584	2.509
Rioolbelastingen	1.086	1.021
Waterschapslasten	1.046	912
Overige belastingen	-7	1
Verzekeringen vastgoed in exploitatie	172	157
Vaste activa ten behoeve van leveringen en diensten	85	126
Overige directe exploitatiekosten	226	220
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.192	4.946

De totale overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn € 0,2 miljoen hoger dan in 2023.

2.2 VERKOOP VASTGOED IN ONTWIKKELING

Zowel in 2024 als in 2023 hebben geen verkoopactiviteiten van nieuwbouwwoningen plaatsgevonden.

2.3 VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

	31-12-2024	31-12-2023
Voormalige huurwoningen		
Verkoopopbrengst huurwoningen	3.266	3.367
Af: verkoopkosten huurwoningen	-116	-107
Af: boekwaarde huurwoningen	-1.950	-2.530
Resultaat huurwoningen	1.200	730
VOV woningen		
Verkoopopbrengst VOV woningen	-	537
Af: verkoopkosten VOV woningen	-	-41
Af: boekwaarde VOV woningen	-	-371
Resultaat VOV woningen	-	125
Af: toegerekende organisatiekosten	-80	-62
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.120	793

In 2024 zijn 10 voormalig huurwoningen (2023: 12 woningen) en geen voormalig VOV-woningen (2023: 2) verkocht.

2.4 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Overige waardeveranderingen projecten	-51.261	-10.777
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-51.261	-10.777

De overige waardeveranderingen projecten laten zich als volgt specificeren:

	2024	2023
Waardeverminderingen		
Dorpsdijk Rhoon	-	-1.043
Blaak	-25	-628
JS Bachstraat	-	-379
Prunuslaan Siloah	-	-887
Knarrenhof	-	-287
Lagewei	-	-1.527
Hofnar Driehoek	-	-4.158
Rietstapstraat - Landstraat	-7.688	-
Hollandsestraat	-39.038	-
Westdonck fase 1a	-3.132	-
Vrouwenpolder vlek 4	-3.010	-
<i>Tussentelling waardeverminderingen</i>	<i>-52.893</i>	<i>-8.909</i>
Terugname waardeverminderingen		
Verlaging ORT Dorpsdijk Rhoon	397	-
Verlaging ORT JS Bachstraat	252	-
Verlaging ORT Prunuslaan Siloah	405	-
Verlaging ORT Lagewei	367	-
Verlaging ORT Rembrandtweg fase 2	2.229	457
Oplevering Knarrenhof	26	-
Oplevering Stadhouderslaan Blok 4	-	-204
<i>Tussentelling terugnames</i>	<i>3.676</i>	<i>253</i>
Afwaardering projectkosten		
- Voorbereidingskosten diverse projecten	-2.157	-2.124
Bijzondere waardenmutaties		
- Terugname bijzondere waardevermindering kantoor Koningsplein	113	3
Totaal overige waardeveranderingen projecten	-51.261	-10.777

Waardeverminderingen

In 2024 is voor de projecten Rietstapstraat - Landstraat, Hollandsestraat, Westdonck fase 1a en Vrouwenpolder vlek 4 een voorziening gevormd en voor het project Blaak is de voorziening aangevuld.

Terugname waardeverminderingen

In 2024 is de voorziening ORT voor de projecten Rembrandtweg fase 2, Dorpsdijk Rhoon, Prunuslaan Siloah, JS Bachstraat en Lagewei naar beneden bijgesteld en is het project Knarrenhof opgeleverd. De oplevering en waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, is verantwoord onder de vastgoedbeleggingen.

Afwaardering projectkosten

In 2024 is € 2,2 miljoen (2023: € 2,1 miljoen) aan kosten voor haalbaarheidsonderzoeken en voorbereidingskosten projecten direct ten laste van het resultaat gebracht.

Bijzondere waardemutaties

In 2024 heeft opnieuw waardering van het kantoorpand plaatsgevonden en is de impairment van € 113k (positief) verwerkt onder de overige waardeveranderingen.

2.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
DAEB-vastgoed in exploitatie		
-Toename marktwaarde	103.699	9.572
-afname marktwaarde	-2.223	-92.934
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering DAEB-vastgoed	101.477	-83.362
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
-Toename marktwaarde	24.311	2.608
-afname marktwaarde	-400	-16.206
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering Niet-DAEB-vastgoed	23.911	-13.598
Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	125.388	-96.960

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

	2024	2023
- Toename marktwaarde	1.336	-
- Afname marktwaarde	-	-441
- Waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen	-1.014	234
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	322	-207

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden zijn in 2024 beïnvloed door twee factoren. Enerzijds is het aantal eenheden dat is opgenomen onder de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden afgenomen met 2 (2023: 3) en tegelijkertijd toegenomen met 2 nieuwe verkopen onder voorwaarden.

2.5 OVERIGE ACTIVITEITEN

2.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2024	2023
Opbrengst overige verhuur	9	1
Nagekomen baten exploitaties	421	344
Totaal opbrengsten overige activiteiten	430	345

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

2.5.2 Kosten overige activiteiten

	2024	2023
Overige	13	-13
Totaal kosten overige activiteiten	13	-13

Afschrijvingen

Het totaalbedrag van de in de winst-en-verliesrekening verwerkte afschrijvingen bedraagt ultimo 2024 € 547.571 (2023: € 653.337).

Lonen en salarissen

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

	2024	2023
Lonen en salarissen	7.213	5.983
Sociale lasten	1.085	963
Pensioenlasten	754	731
Overige personeelskosten incl. externen	2.705	2.612
Totaal lonen en salarissen	11.757	10.289

Werknemers

In 2024 bestond het personeelsbestand van Wooncompas gemiddeld uit 106,4 fte (2023: 99,0 fte). Dit aantal is als volgt over de organisatie verdeeld:

	2024	2023
Directie en staf	5,6	5,3
Financiën en bedrijfsvoering	27,1	26,6
Wonen	58,4	52,3
Vastgoed	15,3	14,8
Totaal bezetting	106,4	99,0

Er zijn geen werknemers werkzaam buiten Nederland.

2.6 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

2.6.1 Overige organisatiekosten

	2024	2023
Heffingen	281	550
Projecten intern	4	37
Overige organisatiekosten	944	977
Toerekening indirecte kosten	3.438	2.685
Totaal Overige organisatiekosten	4.667	4.249

Wooncompas is een organisatie die volop in ontwikkeling is, de overige organisatiekosten zijn hiervan een weerspiegeling. De totale overige organisatiekosten zijn € 0,4 miljoen hoger dan in 2023, dit is het met name het gevolg van een hogere toerekening indirecte kosten in 2024.

Honoraria accountantsorganisatie

De kosten van de accountant worden hieronder gespecificeerd:

Accountantshonoraria 2024	Deloitte	BDO	Totaal
Controle van de jaarrekening	-	180	180
Andere controlewerkzaamheden	-	14	14
Fiscale advisering	-	-	-
Andere niet-controle diensten	-	-	-
Accountantskosten	-	194	194

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

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Wooncompas zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke externe accountants zoals bedoeld in

art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2024, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. De kosten voor Deloitte in boekjaar 2023 zien toe op de overdracht naar BDO.

2.7 LEEFBAARHEID

2.7.1 Kosten en toegerekende organisatiekosten leefbaarheid

	2024	2023
Directe kosten leefbaarheid	410	388
Toerekening indirecte kosten	1.001	876
Totaal kosten leefbaarheid	1.411	1.264

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

2.8 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

	2024	2023
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	-	26
Totaal wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en effecten die tot de vlottende activa behoren	-	26
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-104	-51
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-104	-51
Rentelasten leningenportefeuille	7.988	7.836
Kosten van financiering en borgstelling	52	60
Toegerekende rente projecten	-1.146	-614
Rentelasten en soortgelijke kosten	6.894	7.282
Saldo financiële baten en lasten	6.790	7.257

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Dit betreft de rente op de liquide middelen.

Rentelasten leningenportefeuille

In 2024 is de leningenportefeuille per saldo afgenomen met € 8 miljoen euro (nominaal).

Er zijn een aantal ongunstige renteconversies geweest in 2024, maar ook 2 renteconversies die juist wel gunstig zijn geweest. Hierdoor is het gemiddelde rentepercentage van de totale portefeuille is ultimo jaar is 2,94% (2023: 2,99%). De vrijval van de agio op de overgenomen leningen van Vestia in 2020 is in mindering gebracht van de rentelasten.

Kosten van financiering en borgstelling

De borgstellingsvergoeding is iets afgenomen voor 2024 : € 52K (2023: 60K)

Toegerekende rente projecten

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

2.9 BELASTINGEN

De post belastingen bestaat uit de acute last van boekjaar 2024, de mutaties in de latenties en het effect van de ingediende aangifte over boekjaar 2023.

	2024	2023	Referentie
Mutatie inzake waarderingsverschil leningen o/g (agio en disagio)	-369	-25	
Mutatie inzake waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploitatie	-932	-348	
Mutatie in de actieve latentie vennootschapsbelasting	-1.302	-373	1.4.2
Te betalen vennootschapsbelasting 2017 (Rijsoord en Vooruitgang)	-2	-2	
Te vorderen vennootschapsbelasting 2023 Wooncompas	2.511	2.012	
Te vorderen vennootschapsbelasting 2024 Wooncompas	2.169	-	
Te vorderen/betalen vennootschapsbelasting	4.678	2.010	1.6.3/ 1.11.3
<i>De mutaties in de vennootschapsbelasting met resultaatseffect zijn als volgt:</i>			
Verschuldigde vennootschapsbelasting op basis van fiscaal resultaat (acute last)	5.277	5.920	
Verwerkte vpb last in de winst-en-verliesrekening n.a.v. afname actieve latentie	1.302	373	
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-1.217	-2.802	
Vennootschapsbelasting einde boekjaar	5.361	3.491	

Het waarderingsverschil leningen o/g is in jaarrekening 2024 vrijgevallen.

Het waarderingsverschil voor vastgoedbeleggingen in exploitatie is het op dit moment bekende verschil tussen de fiscale en commerciële waarde, namelijk het afschrijvingspotentieel (dit geldt alleen voor de eenheden waarbij de commerciële waarde lager is dan de fiscale waarde). De mutatie heeft betrekking op het bezit in exploitatie gemuteerd door ingebruikname van in 2024 opgeleverde woningen, verkopen en optimalisatie van de fiscale VHE-administratie.

De latenties zijn berekend tegen een vennootschapsbelastingtarief van 25,8 procent en een disconteringsvoet van 2,18 procent ($0,742 \cdot$ de gemiddelde vermogenskostenvoet van 2,94 procent). De mutatie van zowel de actieve als de passieve belastinglatentie is in de winsten-verliesrekening verantwoord. De opbouw is als volgt:

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

De opstelling voor het bepalen van het fiscaal resultaat 2024 is als volgt:

	2024	2023
Commercieel resultaat voor belasting	99.147	-77.500
Correcties i.v.m. afschrijvingen/waardeveranderingen	51.261	10.777
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-125.710	97.148
Asbest commercieel geactiveerd fiscaal onderhoudskosten	-	-617
	-74.449	107.308
Fiscale afschrijvingen:		
Afschrijving bestaand bezit	-1.489	-1.781
Afschrijving onroerend goed (eigen kantoor/magazijn)	-91	-23
	-1.580	-1.804
Correctie winst verkoop bestaand bezit	485	674
Afboeking HIR	-1.756	-1.508
Afschrijving (dis)agio leningen	-	-179
Te activeren interne kosten en rente:		
Rente	-993	-543
	-993	-543
Bijstelling gemengde kosten	27	21
Afboeking stopgezette projecten	-15	-
Investeringsaftrek (KIA, EIA en MIA)	-	-20
ATAD rente	2.630	1.868
Onderhoudskosten uit renovatieprojecten	-2.991	-5.319
Fiscaal resultaat	20.506	22.998
Te verrekenen verliezen	-	-
Belastbaar bedrag	20.506	22.998
Belastingbedrag 19% over € 200.000	38	
Belastingbedrag 25,8% over restantbedrag	5.239	
De verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt op basis hiervan	5.277	

Effectieve belastingdruk

	2024	2023
Acute belastinglast		
2020	-	-92
2021	-	-2.710
2022	-719	-
2023	-502	5.920
2024	5.277	- *
Totaal acute belastinglast	4.056	3.118
<i>Mutatie latente belastingen</i>	1.302	373
Totaal belastinglast volgens V&W	5.358	3.491
Effectieve belastingdruk	5,4%	-4,5%

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

	2024		2023	
Commercieel resultaat voor belastingen	99.147	25,8%	-77.500	25,8%
Waardeveranderingen commercieel	-74.449	-19,7%	107.925	-37,1%
Verkoop bezit	-1.270	-0,3%	-834	-2,2%
Mutatie latente belastingen	1.302	1,2%	373	1,9%
Acute belasting voorgaande jaren	-1.220	-1,1%	-2.802	14,4%
Afschrijvingen	-1.580	-0,4%	-1.804	-2,4%
Onderhoudslasten fiscaal	-2.991	-0,7%	-5.935	-7,4%
ATAD rente	2.630	0,6%	1.868	2,5%
Totale belastingdruk		5,4%		-4,5%

Het toepasselijke tarief vennootschapsbelasting voor de acute belastingplicht bedraagt over de eerste 200.000 euro 19 procent. Voor het resultaat daarboven is het tarief 25,8 procent. De effectieve belastingdruk is lager, met name als gevolg van de fiscaal niet belaste waarderingsverschillen, en bedraagt 5,4 procent in 2024 (2023: -4,5 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 kasbankmutaties 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 € 15,2 miljoen positief. Ten opzichte van vorig jaar is de totale kasstroom uit operationele activiteiten afgenomen met circa € 6,3 miljoen. De ingaande kasstroom is met circa € 3,9 miljoen toegenomen. De inkomende kasstroom neemt toe als gevolg van de huurverhoging, mutaties huurharmonisatie en het toevoegen van nieuw opgeleverde woningen

Knarrenhof. De uitgaande kasstroom is ten opzichte van vorig jaar met circa € 10,2 miljoen toegenomen. De hogere uitgaande kasstroom is met name het gevolg van hogere uitgaven aan werknemers, onderhoud en overige bedrijfsuitgaven.

Kasstroom uit (des)investerings

De totale (des)investeringskasstroom is in 2024 circa € 3,6 miljoen lager dan in 2023. Dit is met name het gevolg van minder verbeteruitgaven in 2024.

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

De totale financieringskasstroom is in 2024 met circa € 1,7 miljoen toegenomen ten opzichte van 2023. Deze toename is met name het gevolg van hogere aflossingen van de bestaande leningenportefeuille.

Toelichting op de DAEB en niet-DAEB overzichten

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2024
- Balans niet-DAEB per 31 december 2024
- Winst- en verliesrekening DAEB over 2024
- Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2024
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2024
- Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2024

Allen met de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2023.

Balans DAEB 2024

	31-12-2024	31-12-2023
ACTIVA		
Vaste Activa		
Immateriële vaste activa		
Overige immateriële vaste activa	374	401
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.582.436	1.488.419
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.882	3.193
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.252	1.464
Totaal vastgoed beleggingen	1.588.570	1.493.076
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.570	2.568
Totaal materiële vaste activa	2.570	2.568
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	280.017	250.471
Latente belastingvorderingen	1.227	2.361
Vorderingen op groepsmaatschappijen	54.334	59.092
Overige vorderingen FVA	358	448
Totaal financiële vaste activa	335.935	312.372
Totaal van vaste activa	1.927.449	1.808.417
Vlottende Activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	136	163
Vorderingen		
Huurdebiteuren	272	534
Overheid	224	11
Belastingen en premies van sociale verzekering	2.356	1.117
Overige vorderingen	154	121
Overlopende activa	721	430
Liquide middelen	-	-
Totaal van vlottende activa	3.862	2.376
TOTAAL ACTIVA	1.931.311	1.810.793

	31-12-2024	31-12-2023
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	1.138.880	1.048.907
Overige reserves	281.504	452.279
Resultaat na belastingen van het boekjaar	93.786	-80.992
Totaal eigen vermogen	1.514.170	1.420.194
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en	64.040	40.013
Overige voorzieningen	93	99
Totaal voorzieningen	64.134	40.112
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	319.925	324.118
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.248	2.780
Overige schulden	64	64
Totaal langlopende schulden	323.237	326.962
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	4.943	13.631
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.332	1.969
Schulden aan groepsmaatschappijen	12.367	-
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.010	1.017
Overige schulden	29	31
Overlopende passiva	8.088	6.877
Totaal kortlopende schulden	29.770	23.525
TOTAAL PASSIVA	1.931.311	1.810.793

Balans Niet-DAEB 2024

	31-12-2024	31-12-2023
ACTIVA		
Vaste Activa		
Immateriële vaste activa		
Overige immateriële vaste activa	88	94
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	317.582	295.840
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden exploitatie	7.557	6.627
	129	9
Totaal vastgoed beleggingen	325.267	302.476
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	340	354
Totaal materiële vaste activa	340	354
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	17	17
Latente belastingvorderingen	356	523
Totaal financiële vaste activa	373	540
Totaal van vaste activa	326.068	303.464
Vlottende Activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	202	35
Vorderingen		
Huurdebiteuren	166	104
Overheid	49	2
Vorderingen op groepsmaatschappijen	12.367	-
Belastingen en premies van sociale verzekering	2.322	893
Overige vorderingen	7	1
Overlopende activa	696	181
Liquide middelen	4.773	16.849
Totaal van vlottende activa	20.582	18.065
TOTAAL ACTIVA	346.651	321.529

	31-12-2024	31-12-2023
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	171.713	152.579
Overige reserves	78.758	105.300
Resultaat na belastingen van het boekjaar	29.546	-7.408
Totaal eigen vermogen	280.017	250.471
Voorzieningen		
Overige voorzieningen	21	18
Totaal voorzieningen	21	18
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	5.000	5.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.732	6.022
Overige schulden	87	88
Schulden aan groepsmaatschappijen	54.334	59.092
Totaal langlopende schulden	66.153	70.202
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	-	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	76	738
Schulden aan groepsmaatschappijen	16	16
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	49	51
Overige schulden	8	8
Overlopende passiva	310	25
Totaal kortlopende schulden	460	838
TOTAAL PASSIVA	346.651	321.529

Winst- en verliesrekening 2024 DAEB

Bedragen x € 1.000

	Referentie	2024	2023
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	64.581	63.722
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	5.109	4.357
Lasten servicecontracten	2.1.3	-5.094	-4.456
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.1.4	-5.165	-4.948
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-26.757	-21.232
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-4.449	-4.167
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		28.226	33.276
Verkopen vastgoedportefeuille	2.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3	467	1.830
Toegerekende organisatiekosten verkopen vastgoedportefeuille	2.3	-64	-49
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3	-889	-2.227
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-486	-446
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-51.281	-10.777
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	101.477	-83.362
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.3	103	-78
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille		50.299	-94.217
Overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	263	203
Kosten overige activiteiten	2.5.2	-13	11
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		250	214
Overige organisatiekosten	2.6		
Overige organisatiekosten	2.6.1	-3.697	-3.519
Totaal overige organisatiekosten		-3.697	-3.519
Leefbaarheid	2.7		
Kosten Leefbaarheid	2.7.1	-404	-386
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	2.7.1	-1.001	-876
Totaal leefbaarheid		-1.405	-1.262
Financiële baten en lasten	2.8		
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren		-	-26
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		2.372	2.477
Rentelasten en soortgelijke kosten		-6.851	-7.213
Totaal van financiële baten en lasten		-4.478	-4.762
Resultaat voor belastingen		68.708	-70.716
Belastingen	2.9		
Belastingen		-4.468	-2.867
Resultaat uit deelnemingen		29.546	-7.409
Resultaat na belastingen		93.786	-80.992

Winst- en verliesrekening 2024 Niet-DAEB

Bedragen x € 1.000

	Referentie	2024	2023
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	14.461	14.194
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	610	435
Lasten servicecontracten	2.1.3	-737	-588
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.1.4	-1.271	-1.248
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-4.516	-3.227
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-743	-779
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		7.804	8.787
Verkopen vastgoedportefeuille	2.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3	3.317	3.201
Toegerekende organisatiekosten verkopen vastgoedportefeuille	2.3	-16	-12
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3	-1.696	-1.949
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.605	1.239
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	20	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	23.911	-13.598
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.3	219	-129
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille		24.150	-13.727
Overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	167	140
Kosten overige activiteiten	2.5.2	-	2
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		167	143
Overige organisatiekosten	2.6		
Overige organisatiekosten	2.6.1	-970	-730
Totaal overige organisatiekosten		-970	-730
Leefbaarheid	2.7		
Kosten Leefbaarheid	2.7.1	-6	-2
Totaal leefbaarheid		-6	-2
Financiële baten en lasten	2.8		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		19	9
Rentelasten en soortgelijke kosten		-2.330	-2.504
Totaal van financiële baten en lasten		-2.312	-2.495
Resultaat voor belastingen		30.439	-6.784
Belastingen	2.9		
Belastingen		-893	-624
Resultaat na belastingen		29.546	-7.408

Kasstroomoverzicht DAEB 2024

Bedragen x € 1.000

	2024	2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	64.860	63.532
Vergoedingen	5.738	3.605
Overige bedrijfsontvangsten	213	284
Ontvangen interest	2.339	2.435
Saldo ingaande kasstromen	73.149	69.855
Uitgaven		
Erfpacht		
Betalingen aan werknemers	-7.483	-6.219
Onderhoudsuitgaven	-22.204	-17.094
Overige bedrijfsuitgaven	-14.812	-14.013
Betaalde interest	-9.376	-8.685
Verhuurderheffing	-	137
Sectorspecifieke heffing	-233	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-352	-354
Vennootschapsbelasting	-5.516	-5.171
Saldo uitgaande kasstromen	-59.976	-51.399
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	13.173	18.456
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	504	1.155
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	389	314
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	893	1.469
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	-12.127	-10.195
Verbeteruitgaven	-6.106	-11.958
Aankoop	-635	-1.275
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-340	-180
Investerings overig	-353	-405
Totaal van verwervingen van MVA	-19.561	-24.013
FVA		
Ontvangsten overig	4.758	4.226
Uitgaven verbindingen	12.367	
Uitgaven overig		
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	17.125	4.226
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.542	-18.318
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	2.000	-
	2.000	-
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-8.304	-6.354
Aflossing ongeborgde leningen	-1.730	
	-10.034	-6.354
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-8.034	-6.354
Toename (afname) van geldmiddelen	3.597	-6.216
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-3.597	2.618
Geldmiddelen aan het einde van de periode	0	-3.597

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB 2024

Bedragen x € 1.000

	2024	2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	14.526	13.946
Vergoedingen	569	791
Overige bedrijfsontvangsten	139	63
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	15.235	14.800
Uitgaven		
Erfpacht		
Betalingen aan werknemers	-1.643	-1.365
Onderhoudsuitgaven	-4.874	-3.752
Overige bedrijfsuitgaven	-3.144	-3.076
Betaalde interest	-2.287	-2.435
Verhuurderheffing	-	30
Sectorspecifieke heffing	-48	-
Vennootschapsbelasting	-1.211	-1.135
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-13.205	-11.733
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.030	3.066
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.335	3.432
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	217
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	3.335	3.649
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	-144	-
Verbeteruitgaven	-94	-
Aankoop	-	-602
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-40
Investerings overig	-77	-89
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-315	-730
FVA		
Uitgaven overig	-12.367	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-12.367	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-9.347	2.918
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Uitgaven		
Aflossing ongeborgde leningen	-4.758	-3.823
	-4.758	-3.823
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.758	-3.823
Toename (afname) van geldmiddelen	-12.076	2.161
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	16.849	14.688
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.773	16.849

Overige toelichtingen

Gebeurtenissen na balansdatum

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbefrozing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbefrozingsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 4,2% (€ 49,3 miljoen). Daarmee zou de LTV met 1,1 punt toenemen tot 27,2% (bij een grenswaarde van maximaal 70%).
- Ten opzichte van het basisscenario zal de ICR in 2025 met circa 0,2 dalen naar 3,27 en in 2026 met 0,5 naar 3,03 (bij een grenswaarde van minimaal 1,4).
- De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit te bewaken.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

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 2024 € 218.000.

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

Bezoldiging topfunctionarissen

De directeur-bestuurder is ingeschaald conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). De bezoldigingen van de directeur-bestuurder omvat:

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

a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Directeur-bestuurder (H. Zanting)

Met de directeur-bestuurder maakten wij geen afspraken over een variabele beloning op basis van bepaalde prestatiecriteria. Voor de bezoldiging van directeur-bestuurder van Wooncompas kwam in 2024 een bedrag van € 205.892 ten laste van de woningcorporatie.

Gegevens 2024		
bedragen x € 1		H.A. Zanting
Functiegegevens		Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024		01/01- 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	182.140
Beloningen betaalbaar op termijn	€	23.752
Subtotaal	€	205.892
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	218.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		-
Bezoldiging	€	205.892
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 2023		
bedragen x € 1		H.A. Zanting
Functiegegevens		Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023		01/01- 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	172.323
Beloningen betaalbaar op termijn	€	22.150
Subtotaal	€	194.473
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	209.000
Bezoldiging	€	194.473

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 2024 een bedrag van € 101.684 (2023: € 108.680) ten laste van de woningcorporatie.

Gegevens 2024					
bedragen x € 1	R.M. de Koning		I.M.S Frijters	C.P.M. van Oorschot RA	ir. C.J.C. van Benthum
Funcțiegegevens	Voorzitter		Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2024	01-01 t/m 31-12		01-01 t/m 30-04	01-01 t/m 30-04	01-01 t/m 31-12
Bezoldiging					
Bezoldiging	€	26.160	€	5.765	€ 5.765 17.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	32.700	€	7.207	€ 7.207 21.800
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.
Bezoldiging	€	26.160	€	5.765	€ 5.765 17.440
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.
Gegevens 2023					
bedragen x € 1	R.M. de Koning		I.M.S Frijters	C.P.M. van Oorschot RA	ir. C.J.C. van Benthum
Funcțiegegevens	Voorzitter		Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2023	01-01 t/m 31-12		01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12
Bezoldiging					
Bezoldiging	€	25.080	€	16.720	€ 16.720 16.720
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	31.350	€	20.900	€ 20.900 20.900

Gegevens 2024						
bedragen x € 1		M. van Ditzhuyzen-Weustink		H. Karakus		E. van der Veer
Functiegegevens		Lid		Lid		Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024		01-01 t/m 31-12		01-01 t/m 31-12		01-05 t/m 31-12
Bezoldiging						
Bezoldiging		€	17.440	€	17.440	€ 11.674
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€	21.800	€	21.800	€ 14.593
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.
Bezoldiging		€	17.440	€	17.440	€ 11.674
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan			n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling			n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2023						
bedragen x € 1		M. van Ditzhuyzen-Weustink		H. Karakus		
Functiegegevens		Lid		Lid		
Aanvang en einde functievervulling in 2023		01-01 t/m 31-12		01-01 t/m 31-12		
Bezoldiging						
Bezoldiging		€	16.720	€	16.720	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€	20.900	€	20.900	

Geen van de hiervoor vermelde topfunctionarissen heeft in 2024 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 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

ONDERTEKENING

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

Directeur-bestuurder

H.A. Zanting
directeur-bestuurder

Ridderkerk, 28 mei 2025

Na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de onafhankelijk accountant ondertekent de Raad van Commissarissen de jaarrekening van Wooncompas over het boekjaar 2024 en besluit vast te stellen op 28 mei 2025

Raad van Commissarissen

De heer R.M. de Koning
Voorzitter Raad van Commissarissen

Mevrouw E. Koot

De heer H. Karakus

Mevrouw M.E. Weustink- van Ditzhuyzen

De heer E.A. van der Veer

OVERIGE GEGEVENS (INCL. CONTROLEVERKLARING)

STATUTAIRE BEPALING INZAKE RESULTAATSBESTEMMING

In de statuten van Wooncompas zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wooncompas

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Wooncompas te Ridderkerk gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wooncompas op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
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 het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 33,6 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,5 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,5 miljoen respectievelijk afwijkingen qua transactiestromen boven € 77 duizend rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting Wooncompas staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de jaarrekening van Stichting Wooncompas.

Op basis van onze risico-inschatting hebben we de aard, timing en omvang van de uit te voeren controlewerkzaamheden bepaald, inclusief de groepsonderdelen waar controlewerkzaamheden worden uitgevoerd. Doordat de groepsonderdelen organisatorisch verbonden zijn en gebruikmaken van dezelfde administratieve systemen en beheersingsmaatregelen, hebben wij als groepsaccountant voor zowel Stichting Wooncompas als haar groepsonderdelen de controlewerkzaamheden zelf uitgevoerd.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij groepsonderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de jaarrekening.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Wooncompas heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2024 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 9 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

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

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

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

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

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

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

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

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

	► de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.
Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ► de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ► een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ► een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ► specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ► de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ► de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.

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

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

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

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt -mutatis mutandis- voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

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

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

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

De kernpunten van onze controle

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

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

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de full-versie	Onze controleaanpak en observaties
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 1.900 miljoen wat neerkomt op circa 98% van het balanstotaal van Stichting Wooncompas. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Wooncompas waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' als toegelicht op pagina 8 - 9 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2024, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is

heeft Stichting Wooncompas externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare 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 vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.	berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Wooncompas aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output (EXTERNE TAXATIE) Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Wooncompas toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs. Controle output (INTERNE WAARDERING) Wij hebben vastgesteld dat het intern waarderingsprotocol voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’. Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. De intern uitgevoerde waardering (2/3 deel) is daarbij vergeleken en onderbouwd met de uitkomsten van het representatieve 1/3 gedeelte, zoals dat door externe taxateurs is gewaardeerd. Voor het controleren van de uitkomsten (‘output’) en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.
--	--

	Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.
Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 27 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Wooncompas gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat: ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploitatie scenario, waarbij de kasstromen

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.

gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde);

- ▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;
- ▶ de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 10 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen;
- ▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid.

Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Observaties

Op pagina 29 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2024 nader te duiden.

Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2024 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig

	waarden zoals gepubliceerd door de Aw op 14 maart 2025
--	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 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 2024 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, 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 fraude of fouten, 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 gereede 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.



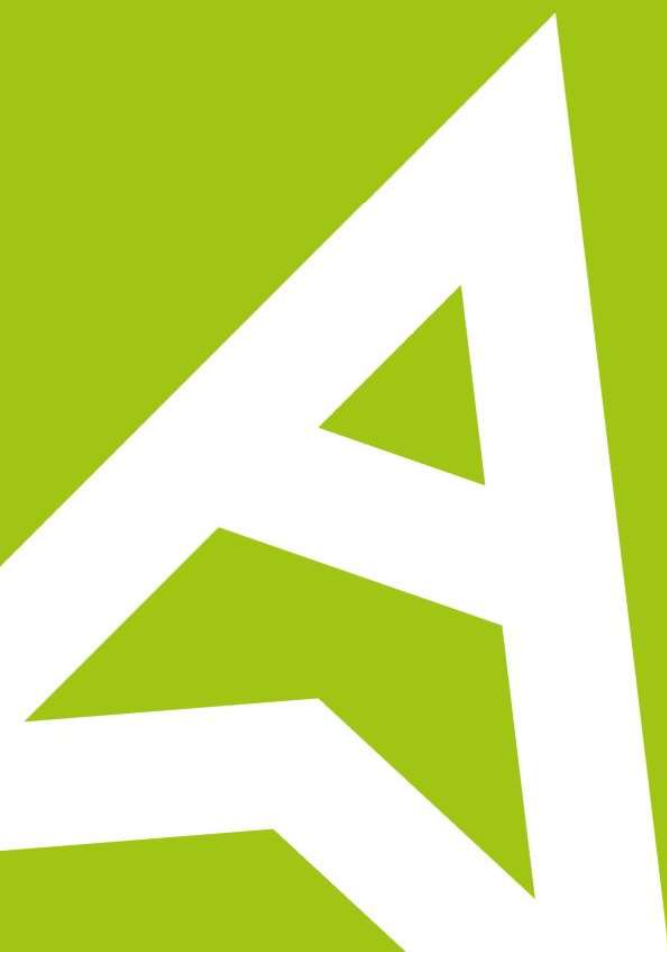
Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Den Haag, 28 mei 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

J.H. Luijt RA

Bijlage



Bijlage 1: Categoriele winst- en verliesrekening

	2024	2023
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	79.042	77.916
Opbrengsten servicecontracten	5.719	4.792
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.199	855
Overige bedrijfsopbrengsten	430	347
Som der bedrijfsopbrengsten	86.390	83.910
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-548	-653
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-51.261	-10.777
Lonen en salarissen	-7.213	-5.983
Sociale lasten	-1.085	-963
Pensioenlasten	-754	-731
Onderhoudskosten	-27.580	-20.762
Leefbaarheid	-410	-388
Lasten servicecontracten	-5.356	-4.653
Overige bedrijfslasten	-11.957	-12.075
Som der bedrijfslasten	-106.164	-56.985
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	125.710	-97.168
BEDRIJFSRESULTAAT	105.936	-70.243
Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-26
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	104	51
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.894	-7.282
Saldo financiële baten en lasten	-6.790	-7.257
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	99.146	-77.500
Belastingen	-5.361	-3.491
Resultaat deelnemingen	-	-1
RESULTAAT NA BELASTINGEN	93.785	-80.992

Bijlage 2: overzicht verbindingen

Algemene gegevens

• Naam van de verbinding	Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V.
• Rechtsvorm	Besloten vennootschap
• Vestigingsplaats	Ridderkerk
• Statutaire doelstelling	Vastgoedontwikkeling
• Kern-/nevenactiviteiten in verslagjaar	Geen
• Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden?	Nee

Financiële gegevens 2024:

• 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 2024 en tot heden vinden er geen activiteiten plaats, waardoor het risicoprofiel beperkt is.
• verkregen zekerheden	
• juridische structuur	
• selectie samenwerkingspartners	
• maximale omvang projectaanspraken	
• gegarandeerde afzet vooraf	
• vermogensdoelstelling en dividendbeleid	

Bijlage 3: overzicht VvE's

Vereniging van Eigenaars	Vestigingsplaats	Aantal appartementsrechten		Stemverhouding/Breukdelen	
		Overige eigenaren	Wooncompas	Overige eigenaren	Wooncompas
VvE Reling 111a, 111 t/m 203 (oneven), 223 t/m 227 (oneven), 251	Barendrecht	144	37	69,5%	30,5%
VvE Vrijenburg Carré Centrale Zone (Geheel)	Barendrecht	2	1	66,7%	33,3%
VvE Vrijenburg Carré Centrale Zone (indices 212-292)	Barendrecht	61	20	91,3%	8,7%
VvE Vrijenburg Carré Centrale Zone (indices 4-84)	Barendrecht	63	18	92,2%	7,8%
VvE Essendaal Flatgebouw 4	Rhoon	77	42	64,7%	35,3%
VvE Willem de Kooning Allee I	Rhoon	50	16	61,0%	38,6%
VvE Boksdoostraat 4 t/m 224	Ridderkerk	18	92	18,2%	81,8%
VvE Flatgebouw "HERFST" Diepenbrockstraat/hoek Willem	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 Rijkstraatweg	Ridderkerk	1	1	50,0%	50,0%
VvE Flatgebouw Riedertoren nabij de Boksdoostraat	Ridderkerk	25	55	32,8%	67,3%
VvE Gerard Doustraat 1 t/m 41	Ridderkerk	10	11	48,0%	52,0%
VvE Gerard Doustraat 43 t/m 83	Ridderkerk	13	8	60,8%	39,2%
VvE Gezondheidscentrum Slikkerveer aan de Nassaustraat en	Ridderkerk	20	1	90,2%	9,8%
VvE Hollandsestraat 74 t/m 120	Ridderkerk	0	24	0,0%	100,0%
VvE Kantoorpand centrumplein met bovenliggende woningen	Ridderkerk	24	23	22,1%	77,9%
VvE Kuyperhof hoofdsplitsing (Willem Dreesstraat 4 tot en met 94	Ridderkerk	1	1	75,0%	25,0%
VvE Noordstraat	Ridderkerk	52	45	47,4%	52,6%
VvE Vechtstraat	Ridderkerk	51	41	50,1%	49,9%
VvE Vondelpark aan de Vondellaan, Nicolaas Beetslaan en Jan	Ridderkerk	4	3	52,3%	47,7%
VvE Bas Jungeriusstraat 250 t/m 254 / Verschoorstraat 58 en 60	Rotterdam	5	5	66,7%	28,4%
VvE Kind Cluster I	Rotterdam	2	1	50,0%	50,0%
VvE MFA Katendrecht	Rotterdam	8	1	99,0%	1,0%
VvE Dillenburgplein	Ridderkerk	9	20	40,4%	59,6%
Hof van Ridderkerk (Knarrenhof)	Ridderkerk	21	7	79,4%	20,6%
VvE 't Ronde Sant	Ridderkerk	2	1	83,3%	16,7%

Bijlage 4: Kengetallen

	2024	2023
Verhuur van het bezit		
Nieuwe verhuringen sociaal	420	627
% toewijzen aan doelgroep (staatssteunregeling)	99%	86%
Huurachterstand % huur	1,1%	0,97%
Kwaliteit van het bezit		
Verkoop huurwoningen	12	14
Oplevering huurwoningen	7	29
Uitgaven onderhoud (bedragen x € 1.000)	31.462	24.459
Woningen met Politiekeurmerk Veilige woning	3.603	3.884
Betrokkenheid bewoners		
Sociale klachten	178	122
Ontruimingen	5	0
Waardering dienstverlening (KWH huurlabel) *)	7,9	7,8
Investerings leefbaarheid (x € 1.000)	1.587	1.264
Financiële kengetallen		
Financiering totaal leningportefeuille (x € 1.000)**	309.509	317.543
Financiering per woning (totaal leningportefeuille/aantal woningen)	32.073	32.465
Marktwaarde in verhuurde staat (x € 1.000)	1.900.018	1.784.258
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	78,4%	78,1%
Loan-to-value (o.b.v. marktwaarde)	16,3%	17,8%
Rentedekkingsratio (ICR)	2,63	3,55
Dekkingsratio (marktwaarde leningen/marktwaarde bezit)	16,9%	18,3%
Beleidswaarde (x € 1.000)	1.185.357	937.141
Maatschappelijke bestemming	714.661	847.117
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	65,7%	59,0%
Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde)	26,1%	33,9%
De organisatie		
Fte's	106,4	99,0
Stageplaatsen	1	1
Ziekteverzuim	7,70%	4,7%

** Excl. agio

Bijlage 5: overzicht stakeholders

Gemeente

Gemeente Ridderkerk
Gemeente Albrandswaard
Gemeente Barendrecht
Gemeente Rotterdam

Belangenorganisaties

Huurdersorganisatie Progressie
Winkeliersvereniging Vlietplein
Winkeliersvereniging Dillenburgplein
Beleidsplatform Natuur, Milieu en
Duurzaamheid

Zorg en welzijn

Facet
Stichting Welzijn Albrandswaard
De Poort
WWZ-beraad Albrandswaard
Lokaal Zorgnetwerk Ridderkerk
Aafje
Pameijer
De Overburen
Argos Zorggroep
Lelie Zorggroep
Present Ridderkerk
Vluchtelingenwerk
Ontmoeting
Schuldhulpmaatje Ridderkerk
House of Hope

Regionaal/provinciaal

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

Wonen

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

Onderwijs

Maxima College

Landelijk

Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Autoriteit woningcorporaties
Aedes
Woonbond

Bijlage 6: 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 prestatievelen uitgevoerd door Aedes
ALV	Algemene Leden Vergadering
app	Appartement
Audit	Onderzoek naar het functioneren van een bedrijf als geheel of op onderdelen
Auditcommissie	Een commissie die de raad van commissarissen ondersteunt bij het toetsen van de betrouwbaarheid van de financiële verslaggeving en de naleving van wet- en regelgeving.
Aw	Autoriteit Woningcorporaties
Betaalbaarheid	Of een woning met bijbehorende woonlasten past bij het inkomen van een bepaald huishoudentype
BOG	Bedrijfs Onroerend Goed
BZK	Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Cao	Collectieve Arbeids Overeenkomst
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang
Dekkingsratio	Een financiële ratio die in geval van discontinuïteit beoordeelt of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.
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 huursubsidielgrens ligt.
Governancecode woning Corporaties	De Governancecode woningcorporaties weerspiegelt hoe woningcorporaties denken over goed bestuur en toezicht.
Herhuisvesters	Huishoudens in sloop- en hoogniveaurenovatieprojecten die binnen de wettelijke termijnen een andere woning moeten vinden en daarvoor voorrang krijgen op andere woningzoekenden.

Herstructurering	Het planmatig en veelal grootschalig ingrijpen in de gebouwde omgeving van een stad om verouderde gebieden zodanig te vernieuwen dat zij voldoen aan huidige eisen op het gebied van wonen, werken, recreëren en mobiliteit.
Hoog niveau renovatie	Grootschalige woningverbetering die leidt tot modernisering en levensduurverlenging van een woning.
ICT agenda	Informatie en Communicatie Technologie
Inschrijfduur	De tijd die een woningzoekende staat ingeschreven bij Woonnet Rijnmond. Ook een zoekmodel binnen de woonruimtebemiddeling. De woningzoekende met de langste inschrijfduur die voldoet aan de voorwaarden krijgt daarin de woning aangeboden.
Klantportaal	Online omgeving waar een klant kan inloggen
Klantvolgsysteem	Met het Klantvolgsysteem handelen frontofficemedewerkers 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
LEAN	Een business strategie en vooral een manier van werken waarbij alles en iedereen in de onderneming zich richt op het creëren van waarde voor de klant in alle processen. Hiervoor worden verspillingen geëlimineerd.
Loan to value	Een kengetal dat de schuldpositie afzet tegen de marktwaarde van een onderneming. Dit mag maximaal 75 procent zijn.
Loting	Een zoekmodel binnen Woonnet Rijnmond. De woning wordt verloot onder de woningzoekenden die reageren op de advertentie én aan de voorwaarden voldoen.
Marktwaarde	De waarde die een woning bij vrije verkoop oplevert
Marktwaarde in verhuurde staat	Het geschatte bedrag waartegen vastgoed in verhuurde staat verkocht kan worden.
MOG	Maatschappelijk Onroerend Goed
LT	Leiderschapsteam
niet-DAEB	niet vallend onder Diensten van Algemeen Economisch Belang
NBA	Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants
OR	Ondernemingsraad
P&C cyclus	Planning & Control cyclus
PE punten	Permanente Educatie punten
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.
RVC	Raad van commissarissen
Solvabiliteit	Een financiële ratio die inzicht geeft in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
UAV-GC	Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen
Vhe	Verhuureenheid
VTW	Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties
VvE	Vereniging van Eigenaren
WNT 2	Wet Normering Topinkomens 2
WOZ waarde	De WOZ waarde is de waarde van de woning volgens Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ), die elke vier jaar door de gemeente opnieuw wordt vastgesteld. Aan de hand van de WOZ-waarde wordt het eigenwoningforfait en de onroerendzaakbelasting berekend.
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
ZAV	Zelf Aangebrachte Voorziening



Mensgericht, ondernemend en verbindend



Bezoekadressen:

Kantoor Ridderkerk
Koningsplein 50
2981 EA Ridderkerk

Openingstijden woonwinkel:

Maandag t/m vrijdag van 08:30 tot
12:30 uur.

Contact:

Mail ons: info@wooncompas.nl

Bel ons: 0180 49 49 49 (ma t/m vrij van
08:30 tot 15.00 uur)

Volg ons op Social Media!



@wooncompas



@wooncompas



@wooncompas

WOONCOMPAS