

Jaarverslag 2022



INHOUD

INHOUD	2
basisgegevens	3
2022 in vogelvlucht	5
Voorwoord en verslag van de bestuurder	9
Hoofdstuk 1: met aandacht het verschil maken	9
Volkshuisvestingsverslag	13
Hoofdstuk 2: we bieden een thuis	13
Hoofdstuk 3: met ruimte om te leven	17
Hoofdstuk 4: een huis als een warme jas	21
Hoofdstuk 5: in een woonomgeving waar je samen jezelf kunt zijn	29
Hoofdstuk 6: omdat we dat beetje extra ervaren en doen	35
BESTUURSVERSLAG	47
Hoofdstuk 7: hoofdlijnen governancestructuur	47
Hoofdstuk 8: verslag van de raad van commissarissen	51
Hoofdstuk 9: Financiële continuïteit	63
Jaarrekening 2022	76
Balans per 31 december 2022 (na resultaatbestemming)	76
Winst- en verliesrekening 2022	78
Kasstroomoverzicht 2022 (directe methode)	79
Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening	80
Financiële instrumenten en risicobeheersing	93
Toelichting op de balans per 31 december 2022	96
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	117
Toelichting op de winst- en verliesrekening	119
Toelichting op het kasstroomoverzicht	131
Toelichting op de DAEB en niet-DAEB overzichten	132
Overige toelichtingen	141
Ondertekening	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Overige gegevens (incl. controleverklaring)	147
Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming	147
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	147
Bijlagen	158

BASISGEGEVENS

Naam toegelaten instelling:

Instellingsnummer:

Statutair doel:

Stichting Wooncompas

L0689

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

Adres:

Internet:

E-mailadres:

Inschrijving Handelsregister:

Koningsplein 50, 2981 EA Ridderkerk

www.wooncompas.nl

info@wooncompas.nl

KvK 24108743

Datum:

Versie:

Datum opstellen bestuur:

Datum vaststellen RvC:

17 maart 2023

1.0

14 april 2023

11 mei 2023

2022

IN VOGELVLUCHT



2022 IN VOGELVLUCHT

Ons bezit

8.590	sociale zelfstandige en onzelfstandige huurwoningen
1.172	niet-DAEB huurwoningen
759	overige verhuureenheden
660	eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed
32	nieuwe woningen opgeleverd
12	woningen verkocht
23	bedrijfsruimten verkocht

Verhuren

532	huishoudens aan een sociale huurwoning geholpen
425	reacties gemiddeld op een woningadvertentie
86	procent toewijzing sociale huurwoningen aan mensen binnen primaire doelgroep
76,0	procent van de maximale huurprijs in rekening gebracht sociale woningen
86,5	procent van de maximale huurprijs in rekening gebracht vrijesectorwoningen
600	euro netto huurprijs van onze sociale huurwoningen
900	euro netto huurprijs van onze geliberaliseerde woningen
1,8	procent huurverhoging van onze sociale huurwoningen
3,1	procent huurverhoging van onze vrijesectorwoningen
0,97	procent huurachterstand in gehele bezit
14	vonnissen van de kantonrechter wegens huurachterstand
5	huisuitzettingen op basis van huurachterstand

Kwaliteit woning

1380	bestaande woningen voorzien van zonnepanelen
80	procent 'groene' energielabels (A++, A+, A, B, C)
17,1	miljoen euro geïnvesteerd in (planmatig) onderhoud
6,4	miljoen euro geïnvesteerd in nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden
1,5	miljoen euro geïnvesteerd in woningverbetering

Kwaliteit dienstverlening

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

Prettige buurten

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

Participatie

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

Organisatie

96,2	fte
105	medewerkers
1	Stagiaire

Financiële continuïteit

2.620.060	euro WOZ-waarde van ons hele bezit (x 1.000)
232.605	euro WOZ-waarde per eenheid
1.873.977	euro marktwaarde in verhuurde staat van ons hele bezit (x 1.000)
167.000	euro marktwaarde in verhuurde staat per eenheid
17,3	procent loan-to-value op basis van marktwaarde
25,5	procent loan-to-value op basis van beleidswaarde
2,8	rentedekkingsgraad



Hooftstuk 1

Voorwoord

EN VERSLAG VAN DE BESTUURDER



VOORWOORD EN VERSLAG VAN DE BESTUURDER

HOOFDSTUK 1: MET AANDACHT HET VERSCHIL MAKEN

Ik draaide persoonlijk alleen de laatste maand van 2022 mee na mijn start op 1 december. Ondertussen heb ik wel een goed beeld gekregen van ons werk in het hele verslagjaar. Werk om trots op te zijn en waarmee we soms echt het verschil kunnen maken.

Je zou bijna vergeten dat we het jaar nog begonnen in Corona-lockdown. De gevolgen van de pandemie gingen gelukkig snel naar de achtergrond. De verschrikkelijke oorlog in Oekraïne, waarvan de gevolgen ook hier merkbaar waren, kwam helaas op de voorgrond.

De prijs van oorlog

Als gevolg van de oorlog stegen de prijzen van gas, elektriciteit en veel andere producten voor iedereen en dus ook voor onze huurders. Dit raakt de mensen die toch al moeilijk rond konden komen het hardst. Soms kunnen we bij betalingsproblemen passende aandacht en maatwerk leveren. We kijken scherp naar de normen van het NIBUD over welke uitgaven aan wonen voor een huishouden verantwoord zijn. In dit jaarverslag beschrijven we uitgebreid de bijdragen die we aan betaalbaar wonen konden bieden. Voor de korte en lange termijn is en blijft energiebesparing belangrijk. We gaven weer veel woningen een beter energielabel en ook voor komend jaar staan weer veel isolatiemaatregelen in de planning.

Velen betalen met hun leven de hoogste prijs in de gewapende strijd. Een grote groep kan vluchten. Het meest directe gevolg van de invasie in Oekraïne was voor ons de huisvesting van een groep vluchtelingen uit dat land in onze wooncomplexen 'T Ronde Sant in Ridderkerk en de Aarhof in Rotterdam. Het is goed dat wij een bescheiden bijdrage aan onderdak voor deze ontheemden konden bieden.

De huisvesting van deze en andere vluchtelingen wees ons in 2022 ook nadrukkelijk op de schaarste van betaalbare woningen. Niemand kan daar nu meer omheen.

Aandacht voor schaarste

Het aantal reacties dat we krijgen op een beschikbare sociale huurwoning steeg in 2022 verder door naar 430 per woning. Dat getal is een belangrijke indicator voor de toegenomen schaarste aan betaalbare huizen. We zagen dit zelf al heel lang aankomen en gelukkig wordt dit probleem nu breed herkend. We ervaren toenemende steun uit politiek Den Haag voor het oplossen van de woningnood maar eenvoudig is dat nog niet. Het sluiten van akkoorden en het maken van afspraken droeg hieraan bij. In Albrandswaard sloten we nieuwe prestatieafspraken en met alle gemeenten en corporaties in de regio sloten we een akkoord. Rode draad hierin is dat wij en andere corporaties vooralsnog een hogere ambitie voor nieuwe sociale huurwoningen agenderen dan de aantallen waar steun voor is in de lokale politiek. Ondertussen werkten we door aan veel plannen om op eigen locaties meer woningen terug te bouwen dan de verouderde woningen die soms beter gesloopt kunnen worden. Met goede, aandachtige verdichting bieden we zowel kwantiteit (meer huizen) als kwaliteit voor de buurt. Sociale woningbouw gaat over veel meer dan huizen toevoegen. U leest ook uitgebreid over de aandacht die we hebben voor participatie en sociale projectbegeleiding die cruciaal is om met bouwen het verschil te maken.

Financieel gezond met grote opgaven

Dit is het laatste financieel jaarverslag waarin we ook verslag doen van de betaalde verhuurdersheffing. Meer dan tien jaar lang was de financiële relatie met de rijksoverheid gericht op het afkomen van onze middelen die volledig bestemd zijn voor de volkshuisvesting. Het zou goed zijn als ergens in de komende jaren ook het grote bedrag dat we betalen aan vennootschapsbelasting zou verminderen of verdwijnen.

In het proces om te komen tot afschaffing van de heffing sloten we als sector 'prestatieafspraken' met de rijksoverheid. Een deel van die nationale prestatieafspraken (NPA) wordt door de minister vertaald in wetten en regels, een deel door onszelf in eigen beleid. Zo hebben veel huurders op grond van die regels in 2023 recht op huurverlaging. Ons eigen beleid was al sterk gericht op meer bouwen en verduurzamen en krijgt door de NPA een extra stimulans.

In het financieel jaarverslag leest u ook dat we afgelopen jaar aan onderhoud meer uitgaven dan gepland en aan nieuwbouw juist minder. De prijzen van materialen stegen sterk en we hielden onze kwaliteitseisen overeind. Helaas worden we in de nieuwbouw steeds weer geconfronteerd met vertraging van projecten waardoor geplande uitgaven doorschuiven naar de toekomst. Met name de ruimtelijke procedure die moet leiden tot het verkrijgen van de bouwvergunning duurt vaak langer dan we willen. Wel namen we zelf in 2022 veel (bestuurs)besluiten om bouwprojecten voor de komende jaren weer een stap verder te brengen.

Overall is Wooncompas financieel gezond en blijven we invulling geven aan onze statutaire grondslag om een goed rentmeester te zijn van onze middelen. In 2022 bekeken we nauwgezet hoe ver we ons financieel kunnen *stretchen* om samen met Hef Wonen (de Rotterdamse opvolger van Vestia) en de gemeente Rotterdam de noodzakelijke investeringen te kunnen doen in de wijk Schiebroek-Zuid. Als corporaties en gemeente financieel en inhoudelijk goed samenwerken, moeten we ook voor die huurders in Rotterdam het verschil kunnen maken. *Het totale eigen vermogen van Wooncompas is na jaren van stijging in 2022 iets gedaald. Oorzaak daarvan is het feit dat de marktwaarde van ons vastgoed met circa 3% daalde in lijn met de algemene trend van de vastgoedmarkt. De verhouding eigen vermogen / vreemd vermogen op onze balans blijft gezond.*

De organisatie wordt sterker

Als werkgever constateer ik tevreden dat het ziekteverzuim in 2022 daalde van 7,2% vorig jaar naar nu 4,29%. Een ook de scores uit ons MTO (Medewerkers Tevredenheids Onderzoek) zijn overwegend zeer positief. Toch zien we dat we moeten blijven werken aan het versterken van onze organisatie.

In reactie op een kritisch rapport van onze externe toezichthouder (AW) eind 2021 verbeterden we belangrijke onderdelen van onze governance. Enkele incidenten maakten ons extra alert op de gevaren van cybercrime en op de noodzaak ons hier beter tegen te wapenen. IT-works is terecht één van onze zeven doorlopende verbeterprogramma's waarover u in dit jaarverslag kunt lezen.

Beter presteren is niet alleen zelf beter worden maar ook beter samenwerken. Belangrijk is en blijft de samenwerking met onze huurdersorganisatie Progressie. Bij het uitvoeren van het dagelijks onderhoud gaan we op een nieuwe manier samenwerken met ketenpartners. We noemen dit resultaatgestuurd samenwerken (RGS) en de feitelijke start is in 2023.

We hebben een helder ondernemingsplan dat richting geeft aan al onze werkzaamheden en dat op diverse plekken herkenbaar terugkomt in dit jaarverslag.

Dankbaar

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

Ik wil iedereen die in 2022 dat extra stapje heeft bijgedragen aan Wooncompas bijzonder bedanken. Natuurlijk onze vertegenwoordigers van huurders in Huurdersorganisatie Progressie, alle vrijwilligers, de huurders in de klankbordgroepen, onze medewerkers, de gemeenten en organisaties waar we mee samenwerken en mijn eigen RvC. Op deze plek een bijzonder woord van dank aan alle schrijvers aan dit jaarverslag.

Daarnaast dank ik Alfred van den Bosch en Peter Kranenburg die na elkaar in 2022 Wooncompas bestuurden tot mijn start in december. Ook in 2022 kon nog niet alles zoals we het bedacht hadden en ging het in de praktijk vaak net anders. Altijd was er de bereidheid om mee te werken en daarbij valt het mij op dat het buiten de lijntjes kleuren soms ook mooie nieuwe energie oplevert.

In het bestuursverslag verantwoorden we ons over de geleverde prestaties. Ik verklaar dat al onze middelen in 2022 volledig zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Veel leesplezier toegewenst.

Harro Zanting,

Directeur-bestuurder



Hooftstuk 2

Volkshuisvestigings- verslag



VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

HOOFDSTUK 2: WE BIEDEN EEN THUIS

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

Woningzoekenden, hun kansen en het verhuurproces

Ook in 2022 boden we, net als de andere corporaties in de regio Rotterdam, onze vrijkomende woningen aan via het woonruimtebemiddelingsstelsel Woonnet Rijnmond. Een woningzoekende kan in dit stelsel op elk moment van de dag het totale aanbod aan woningen bekijken en erop reageren.

We maakten gebruik van de verschillende beschikbare bemiddelingsmodellen, met een zwaartepunt bij het inschrijfduurmodel. Ruim 90% van de woningen boden we daarin aan. De woningzoekende met de langste inschrijfduur krijgt in principe de woning aangeboden. De overige bijna 10% woningen werden verhuurd op basis van wie het eerst komt, wie het eerst maalt (direct kans) of op basis van loting.

Elke woningadvertentie leverde gemiddeld 430 reacties op, opnieuw (veel) meer dan vorig jaar. Vooral op sociale huurwoningen werd veel gereageerd. De eengezinswoning bleef, ondanks de vergrijzing, met afstand het populairste woningtype. Op een vrijesectorwoning kwamen gemiddeld 100 reacties binnen.

Als de druk op de markt groot is, zien we twee bewegingen: woningzoekenden reageren vaker op een woning zonder zich in de woning en de buurt te verdiepen en hun echte keuze volgt pas bij een aanbieding. Woningzoekenden zijn zich er zeer van bewust dat zij bij het accepteren van een woning hun opgebouwde inschrijfduur verliezen. De woning moet echt passen. Deze bewegingen beïnvloeden het verhuurproces. In 2022 kostte het opnieuw relatief veel moeite om de vrijkomende woningen opnieuw te verhuren. Woningen moesten geregeld meer dan vijf keer aangeboden worden.

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

Regioakkoord

In het regioakkoord, gesloten in 2019, maakten de gemeenten en corporaties van de regio Rotterdam-Rijnmond afspraken over onder andere de omvang van de sociale woningvoorraad, nieuwbouw en betaalbaarheid. Voor de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep geldt per gemeente de eis dat minimaal 75% van de vrijkomende woningen met een sociale huur toegewezen wordt aan de primaire doelgroep. Als corporatie voldeden we in 2022 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.

In het vernieuwde regioakkoord, dat begin 2023 is ondertekend, zijn dezelfde afspraken opgenomen.

Passend toewijzen

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

De 5% ruimte die er is om kandidaten met een laag inkomen een woning met een hogere huurprijs aan te bieden, of voor foutieve inkomensberekeningen, is in 2022 niet gebruikt. Dit betekent dat 100% van de woningen in 2022 passend is toegewezen.

Wij voeren maandelijks achteraf een controle uit op toewijzingen die zijn gebaseerd op een inkomensverklaring van de Belastingdienst en bijhorende contractgegevens. Een aanbidding op basis van berekening van het actueel inkomen wordt vooraf gecontroleerd volgens het vier ogen principe. We gebruiken voor de inkomensstoets een gedigitaliseerd inkomensregistratieformulier (IRF). Het gebruik van deze tool maakt dat de foutkans (op een verkeerde inkomensberekening) sterk afneemt.

Gebruik maken van de ruimte

Op 1 januari 2022 werd de zogenaamde 80-10-10-regeling vervangen door de eis dat corporaties minimaal 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. In Ridderkerk en Barendrecht hadden we 15% vrije toewijzingsruimte; we legden dat vast in de prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging.

Dit jaar verhuurden we in totaal 97% van de woningen met een sociale huurprijs aan de doelgroep (eenpersoonshuishouden met een maximaal inkomen van € 40.765 en meerpersoonshuishouden met een maximaal inkomen van € 45.014). We maakten dit jaar 12 keer gebruik van onze vrije ruimte. We boden zo senioren en herhuisvesters (bewoners die moeten vertrekken uit een sloopgebied) betaalbare woningen aan. Ook bemiddelden we twee woningen via de doorstroomregeling voor senioren en pasten we eenmaal maatwerk toe bij een toewijzing op basis van een buitenlandse inkomensverklaring.

Urgent woningzoekenden

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

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

In totaal ging bijna een derde van de verhuringen naar een urgent woningzoekende, meer dan in 2021 en 2020.

Bijzondere doelgroepen

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

Dit jaar hebben we met Stichting de Overburen afspraken gemaakt over woningruil. De behoefte verandert vanwege de veranderende vraag van hun cliënten. Er zijn afspraken gemaakt over passend wonen en er zijn vier (grote) woningen in Drievliet 'teruggegeven' aan Wooncompas en kleinere woningen bemiddeld op naam van de cliënten.

Aan Stichting Pameijer verhuurden we dit jaar twee woningen in Ridderkerk en Rotterdam. In de diverse structurele gesprekken wordt voor de langere termijn meegedacht met de hulpvraag omtrent passende woonvoorzieningen.

Woningen voor statushouders

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.

Ridderkerk

In Ridderkerk zijn er 96 statushouders in 28 woningen geplaatst. De taakstelling van 63 personen is daarmee gehaald en is er een voorsprong van 33 personen. Momenteel staan we op de eerste plaats qua toewijzingen in de gehele provincie Zuid-Holland.

Albrandswaard

In Albrandswaard hebben we 17 personen in 5 woningen geplaatst. Samen met de andere corporaties is de taakstelling van 35 personen behaald.

Rotterdam

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

Barendrecht

In Barendrecht plaatsten we 4 personen in 2 woningen. De taakstelling is hier niet gehaald. We hebben een lage mutatiegraad in Barendrecht én niet alle woningen die vrijkomen zijn geschikt voor de doelgroep. De achterstand in Barendrecht is eerder ontstaan en verder gegroeid in 2022. Uiteraard denken wij, samen met de andere corporaties in deze gemeente, mee met de gemeente Barendrecht hoe de achterstand opgelost kan worden. Een extra uitdaging vormt in 2023 de (her)huisvesting van een groep Oekraïense vluchtelingen.



Hooftstuk 3

HOOFDSTUK 3: MET RUIMTE OM TE LEVEN

Wat betaalbaar wonen is, verschilt per huurder. Betaalbaar wonen is meer dan de huur kunnen betalen. Het is het zoeken naar een 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)

De betaalbaarheid van wonen bleef ook in 2022 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 2022 verhuurden we driekwart van onze woningen Nibud-oranje of Nibud-groen.

In 2022, doorlopend in 2023, formuleerden we verder ons integrale betaalbaarheidsbeleid. Daarin is de volle breedte van onze inzet op het gebied van betaalbaarheid opgenomen. Opnieuw blijkt dat werken aan zoveel mogelijk passende woonlasten voor alle huurders vele facetten van de organisatie raakt en dat het daarmee een brede verantwoordelijkheid en verdienste is om dat goed te doen.

Jaarlijkse huuraanpassing

In 2022 kon, na de huurbevrozing in 2021, weer een huurverhoging plaatsvinden. Natuurlijk zetten wij ook dit jaar ons gematigde huurbeleid voort. Daarbovenop lieten we onze huurders direct profiteren van de afschaffing van de verhuurderheffing.

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

- Reguliere huurverhoging sociale huur: 1,8 procent. Dat is 0,5 procentpunt onder het maximale percentage van 2,3 procent.
- Inkomensafhankelijke huurverhoging sociale huur: 3,3 of 6,3 procent (in plaats van 50 of 100 euro).
- Huurverhoging vrije sector: 3,1 procent. Ook dit percentage is lager dan het maximale huurverhogingspercentage van 3,3 procent.
- Geen huurverhoging voor huishoudens in een sloopwoning én bewoners van woningen met een energielabel E, F of G

We lieten daarmee tussen €150.000 en €200.000 euro aan huuropbrengsten liggen.

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 2022 2,3 procent. Wij bleven daar ruim onder.

Streefhuren

In 2021 actualiseerden we ons streefhuurbeleid en stelden we opnieuw de streefhuren van al onze woningen vast. De gewenste huurprijsklasse vormt de basis van onze streefhuren. We gebruiken daarvoor de huurprijsklassen uit de Wet op de huurtoeslag en een aantal eigen huurprijsklassen. Wij denken met de vernieuwde streefhuren nog betere garanties te kunnen geven op betaalbaar wonen voor onze doelgroep. In 2022 werkten we voor het eerst met de nieuwe streefhuren.

Maatwerk

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

Verkoop, terugkoop en aankoop

De doelstelling om dit jaar 16 woningen te verkopen hebben wij niet gehaald. Wij hebben 12 woningen uit het bestaande bezit verkocht, 25% lager dan in de begroting is opgenomen. Ons verkoopbeleid is enkel van toepassing op woningen in de gemeente Ridderkerk. Wij verkopen in de andere gemeenten geen woningen.

Er zijn 2 woningen verkocht aan zittende huurders, overige woningen zijn vrij verkocht. Wij kochten dit jaar 2 voormalige Koopgarantwoningen terug. Ook hebben we dit jaar hebben wij de Koopgarant bij 2 woningen laten afkopen door de kopers.

Er zijn gesprekken gevoerd en er is besloten om naast Ridderhuizen ook een samenwerking met Atrium aan te gaan. De gesprekken zijn gevoerd en de prijs- en samenwerkingsafspraken zijn geëvalueerd. Naast het aangaan van een nieuwe samenwerking bij de makelaars, is er ook voor gekozen om de taxateurs te evalueren.

Bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)

Wooncompas heeft aan het begin van 2022 79 eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed in eigendom in Ridderkerk. Vanuit ons bezit in Rotterdam en Bleiswijk komen daar nog eens 53 eenheden bij. We hebben aan het begin van het jaar de winkelstrip aan het Dillenburgerplein verkocht aan Ahold.

Begin 2022 kreeg een deel van onze ondernemers te maken met een sluiting van de panden in verband met de Covid-maatregelen. Vanuit Wooncompas is er gekozen om deze huurders tegemoet te komen met een maand huurvrij. Ook is er besloten om in 2022 de huurverhoging niet volgens de contractuele afspraken, namelijk CPI, te verhogen. Het CPI rekent met het inflatiepercentage en deze is vanaf april enorm gaan stijgen. We hebben gekozen om een plafond van 5% in te stellen voor de verhoging. Eind 2022 is besloten om dit plafond ook in 2023 te hanteren.

Er zijn 3 huurovereenkomsten middels een indeplaatsstelling overgegaan op een nieuwe huurder, we hebben 7 huuropzeggingen ontvangen (waarvan 2 reeds verhuurd in 2022 en 1 al getekende huurovereenkomst met startdatum begin 2023) en de overige 4 eindigen in de loop van 2023. Helaas hebben we te maken gekregen met 1 faillissement, officiële opzegging zal pas in 2023 plaatsvinden.

Met diverse ondernemers zijn gesprekken gevoerd over de impact van de Covid-maatregelen en de inflatie. We hebben bij één huurder de huurprijs naar beneden bijgesteld, op het huidige marktwaarde niveau. Met diverse andere ondernemers lopen deze gesprekken nog. Samen met de Gemeente proberen we huurders te ondersteunen waar mogelijk, hierover is nauw contact.

Huurderving en huurachterstand

De verhuurmakelaars werkten dit jaar voor het eerst geheel digitaal bij woningopnames van opgezegde woningen. Dit is positief bevallen en draagt bij aan een duidelijkere communicatie met onze huurders en een snellere afwikkeling van het proces. Al snel in 2022 was er geen invloed meer in het verhuurproces van maatregelen vanwege Covid. De beïnvloedbare leegstand is dit jaar dan ook met 25% gedaald ten opzichte van vorig jaar, met een gelijke mutatiegraad. De niet beïnvloedbare leegstand (veelal vanwege toekomstige sloop/nieuwbouw) is ongeveer met hetzelfde percentage gedaald. Dit jaar hebben we ook 35 woningen met bestemming sloop verhuurd aan de Gemeente Ridderkerk voor opvang van Oekraïense vluchtelingen.

Huurachterstand huurwoningen

In 2022 is de huurachterstand opnieuw licht gedaald. Waar we 2022 startten met een achterstand van 1,03% in januari, konden we het jaar in december afsluiten met een achterstand van 0,97%.

	Januari 2022	December 2022
Zittende huurder	0,72%	0,66%
Vertrokken huurder	0,31%	0,31%
Totaal	1,03%	0,97%

Het jaar startten we met de staart van de Corona-epidemie. Stijgende energieprijzen en kosten van levensonderhoud hadden vervolgens in de tweede helft van 2022 invloed op het huishoudboekje van onze huurders. Door met name in te zetten op onze zittende huurders, waarbij gestuurd werd op voorkomen van overdracht aan de deurwaarder, zien we dat de daling van de huurachterstand volledig op conto van de zittende huurders komt. Een resultaat dat tot tevredenheid stemt in, voor huurders, turbulente tijden.

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

In 2022 zijn er bij de kantonrechter 14 vonnissen gewezen wegens huurachterstand (allen toegewezen), waarvan er 5 uiteindelijk zijn ontruimd. Een stijging ten opzichte van 2021, waarbij sprake is van een inhaaleffect doordat tijdens Corona niet of nauwelijks werd ontruimd. Van de 5 huurders die slachtoffer waren van de toeslagaffaire is niemand ontruimd, voor iedereen werd een passende oplossing gevonden.

In juni zijn we gestart met de wettelijk verplichte Vroegsignalering, waarbij huurders met een huurachterstand van meer dan 1 maand, worden aangemeld bij Schuldhelpverlening van de gemeente. De gemeente benadert deze huurders om hulp te bieden. In de laatste 6 maanden van 2022 heeft, van alle aangedragen huurders, 4% hulp geaccepteerd. We gaan met de gemeente in gesprek om dit percentage in 2023 omhoog te krijgen.

Huurachterstand BOG

	Januari 2022	December 2022
Zittende huurder	0,85%	0,30%
Vertrokken huurder	0,15%	0,00%
Totaal	1,00%	0,30%

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



Hooftstuk 4

HOOFDSTUK 4: EEN HUIS ALS EEN WARME JAS

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

Duurzaam woningaanbod

Er is sprake van een toenemende urgentie om te verduurzamen. Niet alleen vanwege een ongekende grote klimaatverandering en de toenemende gevolgen hiervan maar ook vanwege de stijgende energieprijzen. De prijzen voor gas en elektriciteit zijn sinds het begin van dit jaar exponentieel gestegen. De stijging was al voor 2022 ingezet, maar is door de oorlog in Oekraïne en de geopolitieke verhoudingen tussen Europa en Rusland, in een stroomversnelling geraakt.

Ook de landelijke overheid ziet de toenemende urgentie voor verduurzaming en ziet een belangrijke rol voor corporaties. Het afgelopen jaar heeft de Rijksoverheid nationale prestatieafspraken gemaakt met Aedes, Woonbond en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij corporaties meer investeringsruimte vrij. Investeringsruimte die corporaties extra zullen investeren in de verduurzaming en verbetering van hun woningvoorraad.

Conform deze afspraken hebben we dit jaar in ons beleid opgenomen dat we de woningen met een slecht energielabel E, F of G en strategielabel 'doorexploiteren' verduurzamen voor 2028, we kosten voor isolatie niet doorberekenen in de huur en cv-ketels voortaan in principe worden vervangen door duurzamere alternatieven.

Aanpak energiearmoede

De stijgende energieprijzen hebben grote gevolgen voor onze huurders. De hoge energiekosten hebben namelijk een behoorlijke impact op de portemonnee van onze huurders. Voor sommige huishoudens geldt zelfs dat zij vanwege bezuiniging op hun uitgaven de verwarming niet aanzetten en er sprake is van energiearmoede of dat zij 'energiestress' ervaren.

Hoewel we met onze verduurzamingsplannen werken aan het terugdringen van de energievraag, en daarmee de energiekosten, concludeerden we het afgelopen jaar dat, gezien de situatie, sneller ingrijpen voor veel van onze huurders wenselijk was. In dit kader is in 2022 veelvuldig overleg geweest met vooral de gemeente Ridderkerk om te komen tot een gezamenlijke aanpak voor energiearmoede. De aanpak voorziet in het inzetten van energiecoaches en voorlichting, beschikbaar stellen van energiebesparingspakketten en radiatorventilatie en het waterzijdig inregelen van cv-installaties. Voor wat betreft het waterzijdig inregelen laten wij een groter aantal woningen uitvoeren dan met de beschikbare subsidiegelden te realiseren is. De werkzaamheden worden in 2023 uitgevoerd.

Vernieuwen en verduurzamen

Bloemenbuurt Renovatie (Ridderkerk)

In de Bloemenbuurt renoveren we 158 woningen duurzaam door middel van een BENG (BijnaEnergieNeutraalGebouw)ingreep. Ook is veel aandacht in en om de woning voor klimaatadaptatie. Ruim 95% van de bewoners heeft akkoord gegeven op de uitvoering van de plannen. Dit na goed overleg met de bewoners via de klankbordgroep, waarbij door invloed van bewoners enkele aanpassingen zijn gemaakt in het plan. De oplevering is eind 2023.

Bloemenbuurt sloop-nieuwbouw (Ridderkerk)

Een voorlopig ontwerp voor de nieuwbouw van ca. 70 appartementen is verder uitgewerkt. Hiermee is een duidelijkere knip gemaakt tussen het renovatiedeel van de Bloemenbuurt en het sloop-nieuwbouwdeel. Richting een principeverzoek en omgevingsplan de bewoners en de buurt worden betrokken bij de planvorming, dit in het kader van de gewenste participatie.

Hofnar (De Driehoek) Verduurzaming (Rhoon)

Met dit project brengen wij onderhoud en verduurzaming van 90 woningen bij elkaar. Van deze woningen zullen 75 woningen naar een label A++. De 15 andere woningen vallen net buiten dit label en krijgen een A+ label. Vanuit de klankbordgroep krijgen wij positieve reacties op ons plan. Dit plan is mede tot stand gekomen dankzij een actieve klankbordgroep en met medewerking van Progressie. Wij verwachten dan ook geen obstakels om de 70% instemming te verkrijgen. Wij hopen medio augustus te kunnen starten met de werkzaamheden. De werkzaamheden omvatte onder andere het vervangen van de aluminium kozijnen, vernieuwen van het dak en het aanbrengen van een ventilatiesysteem. De geplande oplevering staat voor medio augustus 2024.

Sonneheerdt (Rhoon)

Voor de afname van minimaal acht sociale huurwoningen in project Sonneheerdt heeft de ontwikkelaar medio 2022 aangegeven het huidige project niet meer voor de afgegeven prijs te kunnen realiseren vanwege stijging van bouwprijzen. Inmiddels is het project naar een andere ontwikkelaar overgegaan. Hierdoor treedt vertraging op wat voor de sociale opgave in de gemeente Albrandswaard vervelend is.

Knarrenhof (Ridderkerk)

Met de Stichting Knarrenhof werken we aan de realisatie van 27 woningen, waarvan Wooncompas er 7 koopt en zal verhuren. De eerste paal is in maart 2023 geslagen en de oplevering is in 2024.

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

Deze plannen zijn middels een gecombineerde tender van drie projecten op basis van het principe Design and Build in de markt gezet. Deze manier van uitvragen waarbij wij projecten bundelen heeft voordelen vanwege het volume en is daarmee interessant voor inschrijvende partijen. In totaal voegen wij met deze plannen in Ridderkerk 43 (27 in Prunus en 16 in Bach) sociale huurappartementen en 36 zorgeenheden toe en in Rhoon gaat het om 53 appartementen. Startuitvoering zal naar verwachting na de zomer van 2023 plaatsvinden.

Rembrandtweg fase 2 (Ridderkerk)

Rembrandtweg Fase 2 is voor Wooncompas een pilot op het gebied van duurzaamheid. Sloop van de oude panden gebeurt grotendeels circulair, zo worden de kelderbak plus de oude heipalen behouden en gebruikt voor de nieuwbouw. De nieuwbouw van 102 sociale huurappartementen wordt in hout gebouwd, wat duurzaam is en zeer positief is voor CO2 opslag. De uitverhuizing is opgestart en verloopt voorspoedig. Geprognosticeerde start sloop staat voor begin 2024.

Landstraat Rietstapstraat (Rotterdam)

Het plan behelst het verduurzamen en verder onderhouden van 57 woningen rond de Rietstapstraat en 27 woningen rond de Landstraat. Er zal voor dit project en volgende aansluitende projecten een selectieprocedure worden opgestart om een uitvoerende partij te werven, die met Wooncompas een langdurige verbintenis aangaat voor "de renovatietrein" die we vanaf 2023 tot en met 2027 over verschillende complexen in uitvoering hebben. De aanbesteding vindt momenteel plaats.

Henegouwsestraat (Ridderkerk)

Bij dit project wordt in de 1^e helft van 2023 de mogelijkheden van de diverse ingrepen tot en met verdichting onderzocht. De sociale begeleiding is hier gestart en bewoners worden meegenomen bij en in de communicatie rond de planvorming.

Hollandsestraat C 46 nieuwbouw (Ridderkerk)

Bij dit plan wordt gezocht in gezamenlijkheid met de gemeente naar de juiste balans in ruimtelijke kwaliteit, parkeren en woningnood, waarbij het de wens is om te verdichten op deze locatie. Zittende huurders zijn ingelicht over de sloopplannen, ter voorbereiding op een sociaal plan. Vooruitlopend op de komende omgevingswet wordt participatie met omwonenden vroegtijdig vormgegeven.

Westdonck (voorheen Retiefstraat Maaslaan) (Ridderkerk)

Het project betreft een ingrijpende sloop/ renovatie opgave, waarbij ruimte is voor een substantiële verdichting van 182 naar ca. 320 woningen. Hierbij wordt naast het terugbouwen van 182 sociale huurappartementen een meer gedifferentieerd woonproduct toegevoegd met middenhuur appartementen en betaalbare huur/koop eengezinswoningen. Het principeplan is juli 2022 door gemeente beoordeeld en goedgekeurd. De bewoners en omwonenden zijn begin 2023 meegenomen. Verwachting is dat medio 2023 meer duidelijk is uit diverse onderzoeken en het plan verder ingetekend en geconcretiseerd kan gaan worden.

Centrumplan fase 3 + 4 (Ridderkerk)

Centrumplan fase 3 + 4 heeft een tijd stilgelegen, met name door gebrek aan capaciteit en prioriteit vanuit de gemeente. Verwacht wordt dat dit project in Q1 2023 weer in beweging komt. Dit is een grootschalige aanpak en kent een doorlooptijd van meerdere jaren.

Aarhof (Rotterdam)

De stedenbouwkundige structuur en het daarbij behorende programma wordt nu samen met twee marktpartijen, die tevens investeerder zijn in het gebied en met de gemeente onderzocht. Dit moet inzicht geven in welke mate het plan binnen gestelde kaders gerealiseerd kan worden. Onderdeel is ook de verkenning naar de mogelijkheden voor verdere samenwerking met de in het gebied al aanwezige marktpartijen.

Schiebroek-Zuid (Rotterdam)

Met de gemeente Rotterdam en Hef Wonen (voorheen Vestia) zijn in 2022 stappen gezet om tot een hoofdlijnenakkoord voor deze gebiedsontwikkeling te komen. De ambitie wordt door partijen gezien en bestuurlijk gedragen. In 2023 wordt dit verder vorm gegeven. Beoogd pad is daarin een 3-partijen intentieovereenkomst in het voorjaar om verder in 2023 de afspraken in een samenwerkingsovereenkomst te bekrachtigen.

Stationstuinen (Barendrecht)

Met de ontwikkelaar Emborion en de gemeente Barendrecht trekken we gezamenlijk op met collega corporaties Patrimonium en Havensteder. In het gebied worden in een periode van tien jaar ongeveer 3.000 woningen ontwikkeld, waarvan 30% sociaal wordt verdeeld onder de drie corporaties. De afspraken hiervoor zijn vastgelegd in het door B&W en Raad begin 2022 vastgestelde Ontwikkeldkader. Het eerste deelgebied van ca. 600 woningen zal starten in 2024. De drie corporaties zullen daar in ieder geval gezamenlijk het sociale deel van ca. 180 woningen gaan realiseren waarvan Wooncompas er 60 neemt.

Villa STOER (Rhoon)

De stichting Villa Stoer streeft met Wooncompas naar huisvesting van jong volwassenen met een verstandelijke/lichamelijke beperking. Het vinden van een goede locatie is daarbij uiteraard essentieel. De gemeente heeft de bereidheid om samen actief opnieuw op zoek te gaan naar locaties. Begin 2023 wordt de haalbaarheid van het alternatief nader onderzocht.

Lagewei 2 + 3a (Barendrecht)

De geprogrammeerde aantallen woningen worden op deze locatie gerealiseerd in het middensegment. Voor Wooncompas betekent dit dat verdere invulling wordt gegeven aan het plan binnen de eerdere samenwerkingsafspraken waar het project Vrouwenpolder onderdeel van uitmaakt. De beoogde start bouw is 1e helft 2024.

Vrouwenpolder (Barendrecht)

De aanbesteding is opgestart voor de ontwikkeling van 24 grondgebonden woningen en 14 appartementen als onderdeel van de gehele ontwikkeling in Vrouwenpolder 4 te Barendrecht. De aanbesteding die via de gemeente Barendrecht verloopt bestaat uit meerdere rondes en dialoog gesprekken. De uiteindelijke besprekingen met een definitieve partij worden begin 2023 verwacht. Start bouw staat geprognosticeerd 2e helft 2024.

't Ronde Sant (Ridderkerk)

Een plan waarin voor Aafje 120 zorgeenheden wordt gerealiseerd en Wooncompas 60 sociale huurappartementen aan haar portefeuille wil toevoegen. Met de gemeente werken we aan een nieuw bestemmingsplan c.q. omgevingsplan. Voorlopige planning: start bouw (Aafje) begin 2024 en start bouw Wooncompas in 2028.

Herstructurering Stadhouderslaan (Ridderkerk)

De totale herstructurering van de Stadhouderslaan bestaat uit nieuwbouw van 29 toegankelijke en doorgankelijke grotere nieuwbouwappartementen en 32 grondgebonden starterswoningen plus renovatie van 48 woningen tot NOM-niveau. De NOM-renovatie van de 48 woningen is in 2021 gestart en eind van het jaar opgeleverd en de fabrieksmatig gemaakte starterswoningen zijn eveneens in 2021 geplaatst. In 2022 is gestart met de sloop en nieuwbouw van de 27 appartementen. Oplevering is gepland medio 2023.

Herontwikkeling Blaak (Ridderkerk)

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

Planmatig onderhoud

Het jaar 2022 is voor onderhoud een afwijkend en lastig jaar gebleken. Door de oorlog in Oekraïne is een grillige markt ontstaan waardoor er gedurende het jaar continu geschakeld moest worden. Tussentijdse overleggen over materiaal prijzen, lonen en indexeringen waren aan de orde van de dag. Onze huurders hebben hier gelukkig geen last van ondervonden, we hebben met al onze onderhoudspartners regelingen kunnen treffen en er zijn geen partijen omgevallen. Dit zegt ook iets over de betrouwbaarheid van onze partijen en het vertrouwen in onze samenwerking. Inmiddels zijn er contractafspraken gemaakt voor 2023, waarbij zichtbaar wordt dat de indexeringen flink hoger zijn dan de voorgaande jaren.

Als het gaat om de kwaliteit van het onderhoud heeft Wooncompas, ondanks de crisissituatie, weinig concessies gedaan. We hebben onze complexen op dezelfde voet onderhouden en het uitvoeren van het programma was de belangrijkste doelstelling. Tegelijkertijd is team Onderhoud bezig om contracten opnieuw vorm te geven, waarbij er meer verwacht wordt van onze co-makers. We noemen dit resultaatgericht samenwerken (RGS). Dit is een langlopend traject, waarbij de eerste contracten voor gevel en dakonderhoud sinds enkele maanden operationeel zijn. Uiteindelijk willen we voor alle bouwdelen een RGS-contract aangaan met onze co-makers.

Niet Planmatig Onderhoud (NPO)

Per 31 mei 2023 loopt de huidige contracttermijn voor het NPO-contract af. Momenteel vindt er een aanbestedingsprocedure plaats en zal een nieuw raamcontract (met mogelijk nieuwe onderhoudspartners) ervoor moeten zorgen dat we de werkprocessen verder kunnen verbeteren. Dit alles met als uitgangspunt een nog betere klantdienstverlening. Een nieuw raamcontract van deze orde van grootte vergt veel voorbereiding. We lopen op schema volgens de opgestelde planning en in T1 2023 weten we al met welke co-makers we de samenwerking de komende 5 jaar aangaan.

Reparatieonderhoud

Met name op het gebied van reparatieonderhoud is 2022 een gespannen jaar geweest. Veel aandacht is uitgegaan naar de klanttevredenheid en de samenwerking met onze onderhoudspartners. Ten opzichte van de voorgaande jaren zien wij een stijging in de klantscore van een paar tienden. Dit is gezien de grillige markt een knappe prestatie.

Aan de hand van de onvoorspelbare prijsstijgingen in de markt en tussentijdse indexeringen was het lastig om binnen de kaders van het reparatieonderhoud te blijven. Ten opzichte van voorgaand jaar is op reparatieonderhoud € 832k meer uitgegeven. Naast de genoemde (soms exorbitante) prijsstijgingen op materiaal en arbeid zien wij ook een stijging in het aantal reparaties. Hierbij moet gezegd worden dat het aantal reparaties in 2021 mogelijk lager lag door Covid. Een ander deel van de stijging in reparaties wordt veroorzaakt doordat er meer serviceabonnementhouders zijn. Voorheen waren de zogenaamde "kleine herstellingen" voor een deel voor de huurders zelf (doucheslag, douchekop, trekkoordjes enz.) en dit valt nu onder het serviceabonnement. Als laatste wordt een deel van de hogere uitgaven veroorzaakt door een overloop uit het voorgaande jaar.

Komend jaar zal wederom een lastig te voorspellen jaar worden in verband met de bovengenoemde factoren en de uitkomst van de aanbesteding. Eén van de doelen van de nieuwe aanbesteding is om meer voorspelbaarheid in het dagelijks onderhoud te krijgen.

Mutatieonderhoud

Afgelopen jaar hebben we te maken gehad met langere doorlooptijden dan normaal door capaciteitsproblemen bij de aannemers en levertijden van materialen. De kwaliteit van de oplevering van de woningen liet op momenten ook te wensen over. Dit zijn aspecten waar we met de aanbesteding in 2023 een verbeterslag gaan maken.

Ten opzicht van voorgaand jaar is de realisatie € 158k lager. Dit heeft te maken met een iets lagere vestigingsmutatiegraad ten opzichte van het voorgaande jaar (5.83% vestigingsmutatiegraad t.o.v. 6.51% in 2021). Minder nieuwe huurcontracten leiden tot minder mutatieonderhoud. Tegelijkertijd zien we een lichte stijging van de vertrekmutatiegraad, dat heeft te maken met de uitverhuizingen bij (sloop) projecten. Logischerwijs wordt daar ook geen mutatieonderhoud uitgevoerd.

Keukens, badkamers en toiletten (KBT)

In 2021 zijn we begonnen met vraag-gestuurde vervanging van keukens, badkamers en toiletten op leeftijd. Dit is naast de standaardvervangingen bij mutatie- en reparatieonderhoud.

De randvoorwaarde voor vraag-gestuurde vervanging is dat badkamers minimaal 30 jaar oud en keukens minimaal 20 jaar oud moeten zijn. Toiletten worden situationeel beoordeeld. In de situatie dat een huurder een klant-gestuurde aanvraag doet voor een levensduurvervanging en het jaarbudget laat dat niet meer toe in het betreffende planjaar, dan komt deze huurder als eerste op de 'wachtlIJst'.

In 2022 zagen we dat de vervanging van KBT-pakketten bij het reparatieonderhoud en mutatieonderhoud voorrang kreeg op de vraag-gestuurde pakketten die op de wachtlIJst stonden. Dit had met name te maken met de capaciteit bij de aannemers (tekort aan personeel). Hierdoor loopt de wachtlIJst op, en duurt het langer voordat onze huurders aan de beurt zijn.

Het afgelopen jaar hebben er ook op de KBT-pakketten tussentijdse indexaties plaatsgevonden, waarbij gezegd moet worden dat juist de prijzen voor materialen waarin

hout (keukens) en keramiek (tegelwerk) verwerkt zitten enorm zijn gestegen. In 2023 moeten we kijken in hoeverre deze werkwijze aansluit bij het beschikbare budget.

Contractonderhoud

Bij het contractonderhoud is in 2022 een scheiding gemaakt tussen 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 degelijke. Dit wordt ook wel preventief onderhoud genoemd. Het komt ook voor dat er uitgaven gedaan moeten worden die niet vallen onder de afgesproken contractvoorwaarden. Denk hierbij aan installaties die spontaan stuk gaan, en dan vervangen moeten worden. Deze zaken zijn niet begroot in het planmatig onderhoud, en kunnen derhalve geschaard worden onder 'variabel contractonderhoud'. Dit wordt ook wel correctief onderhoud genoemd. In 2022 zijn deze kosten apart bijgehouden.

Veel van het contractonderhoud omvat werkzaamheden aan installaties. Juist deze branche heeft veel last van de prijsstijgingen van grondstoffen. Met name de prijs van metalen - veelgebruikt voor installaties - zijn explosief gestegen. Samen met de aannemers monitoren wij de prijsstijgingen en kijken we of onze contract- en prijsafspraken binnen een acceptabele bandbreedte blijven.

In 2022 hebben we € 2,2 miljoen besteed aan contractonderhoud. Hierbij wordt onderscheiden het contractonderhoud aan verwarmingstoestellen (49%), liftinstallaties (15%), deurautomaten (14%), dakbedekking (6%) en divers overig (16%). Er hebben gedurende het jaar enkele tussentijdse indexaties over de contracten plaatsgevonden. Ten opzichte van voorgaand jaar is de realisatie iets gestegen in totaal € 197k.

Planmatig Onderhoud (PO)

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

Jaarlijks splitsen wij het eerste jaar van de MJOB af. Dat noemen we het jaarplan of inkoopplan. In het inkoopplan wordt de inkoop van het planmatig onderhoud gestuurd en bewaakt. Dit om zicht te hebben op de voortgang en de beheersing van de geplande werkzaamheden. Jaarlijks is het doel om vóór 1 juli alle relevante opdrachten te verstrekken aan onze co-makers. In 2022 is dit gelukt, het betrof hier ca 80% van het begrootte werk.

20% van het bedachte programma is komen te vervallen. Dit heeft meerdere oorzaken. Project 'Bloemenbuurt' is een investeringsproject geworden, en valt in 2023. Voor dit project stond 300k begroot, dus dit is een flinke hap uit het programma dat wij niet in 2022 zouden realiseren. Bij andere projecten was aanvullend onderzoek nodig of waren er afhankelijkheden van andere partijen (bijvoorbeeld de gemeente) om tot uitvoering over te gaan. Voor zover mogelijk is nieuw programma opgedragen om dit gat te dichten. Dit is gebeurd door projecten naar voren te halen (uit 2023 naar 2022) en door de uitvoering van onvoorziene zaken.

Investerings vanuit Onderhoud

Energiemaatregelen

Met betrekking tot de energiemaatregelen en plaatsing van zonnepanelen heeft er een verschuiving in de planning plaatsgevonden. Hierdoor is een groot deel van de kosten doorgeschoven naar 2023, waardoor de realisatie in 2022 lager is dan verwacht. De vertraging is ontstaan door lange levertijden en door regelgeving omtrent flora en faunawet.

De vraag naar zonnepanelen vanuit onze huurders is wegens de energiecrisis behoorlijk gestegen. We hadden over 2022 150 nieuwe aanvragen. We herbekijken de mogelijkheden voor woningen die eerder tot de categorie "niet geschikt" werden betiteld. Onze aannemer die de zonnepanelen plaatst kan de vraag vanuit de markt maar mondjesmaat aan.

Het plaatsen van rookmelders is door omstandigheden nog niet geheel afgerond, de verwachting is dat dit april 2023 gereed is. Goed om te weten is dat er vanuit eerdere projecten in het grootste deel van het bezit reeds rookmelders zaten, daarmee zijn de risico's van het uitlopen beperkt.

Woningverbetering

We hebben 69 woningverbeteringsaanvragen ontvangen. Hiervan zijn er 8 afgewezen. Bijna altijd was dit om reden van streefhuuroverschrijding of huurachterstand. De overige aanvragen betroffen geen woningverbeteringen, maar mochten bewoners zelf uitvoeren volgens ons ZAV-beleid. Ook dit jaar zijn wij ondanks streefhuuroverschrijding wel akkoord gegaan met aanvragen voor energiebesparende maatregelen. De soorten aanvragen zijn herkenbaar uit voorgaande jaren. Het gaat hierbij voornamelijk om aanvragen voor een (groter) dakraam/dakkapel, isolerende beglazing, een grotere boiler en cv-installaties. Ook zijn er 10 aanvragen akkoord bevonden, maar zijn de akkoordformulieren niet teruggestuurd omdat de huurder de huurverhoging te hoog vond. Voor energetische maatregelen wordt al 50% huurkorting gegeven op de offerteprijs.

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Onze klanten hebben vaker het idee gehad om op eigen initiatief wijzigingen in de woning aan te brengen. De digitale beslisboom, die vorig jaar in gebruik is genomen en die de spelregels voor de meest gangbare aanvragen direct aan de klant vermeldt, is ca. 173 keer benaderd. Dat is een stijging van 25% ten opzichte van vorig jaar.

Er zijn aanvragen waarvoor wij (nog) geen standaardafhandeling hebben uitgewerkt. Deze aanvragen worden afzonderlijk beoordeeld. We hebben hier dit jaar 398 aanvragen van gehad, wat een stijging is van 17% ten opzichte van vorig jaar. Van die bijna 400 aanvragen zijn er slechts 13 afgewezen, de reden hiervoor was meestal van bouwkundig aard. De meest aangevraagde voorziening was dit jaar het elektrisch koken, maar ook zonneschermen, overkappingen en airco's waren dit jaar weer populair. Opvallend zijn het aantal "zorg gerelateerde" aanvragen, want naast 39 aanvragen voor een sleutelkluisje bij de woningtoegangsdeur, zien we ook een stijgend aantal aanvragen voor wandbeugels, oprijplaten en aanverwanten.

Calamiteiten

Het afgelopen jaar hebben we te maken gehad met veel stormschade. Dit had alles te maken met storm "Eunice" die eind februari over Nederland raasde. Bij enkele daken kwam de dakbedekking los en moesten er noodvoorzieningen worden getroffen. Dit bracht op een enkele plek lekkages met zich mee. Deze daken zijn later het jaar vervangen. Er zijn ook veel dakpannen van de daken gewaaid. Gelukkig heeft er niemand in de kou gezeten of ietsel opgelopen.



Hooftstuk 5

HOOFDSTUK 5: IN EEN WOONOMGEVING WAAR JE SAMEN JEZELF KUNT ZIJN

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

Overleg met huurdersraad Progressie en de bewonerscommissies

Overleg met Progressie

In 2022 hebben we 3 keer een reguliere overlegvergadering met elkaar gehad. 1 vergadering is wegens de bestuurswissel en de vakantieperiode vervallen.

In de reguliere overleggen zijn onder andere de begroting, het jaarverslag de tertiairverslagen maar ook de prestatieafspraken, het oppluspakket en de algemeen voorwaarden aan de orde gekomen. Door het hele jaar hebben we over verschillende onderwerpen, zoals streefhuren, onderhoudscontracten, het oppluspakket en het basis sociaalplan renovatie van gedachte gewisseld met onze huurdersraad Progressie.

Naast de reguliere overleggen hebben we ook een aantal thema overleggen gehad zoals over Wonen & Zorg, de bouwprojecten, ons portefeuillebeleid en de klanttevredenheid. En uiteraard een aantal keren over de huurverhoging 2022. Over dat laatste heeft Progressie positief geadviseerd maar ook vooral goed meegedacht hoe we de huurverhoging voor de verschillende doelgroepen zo goed mogelijk konden verdelen.

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

Al met al een heel divers en breed palet waar de inbreng van onze huurdersraad weer erg waardevol is geweest en daar zijn we ook erg blij mee. De discussies over deze onderwerpen zijn bijzonder nuttig en vergroten ons inzicht in onze klant en houden ons daarmee ook scherp. Bijzondere dank daarom ook aan alle leden die hier in 2022 weer veel tijd en energie in hebben gestoken.

Het jaar hebben gezamenlijk afgesloten met een kerstborrel. Een mooie gelegenheid om informeel met een wat groter groep medewerkers en de leden van de huurdersraad Progressie in gesprek te gaan. Dit was de eerste keer maar inmiddels is de belofte gedaan die in 2023 zeker weer te herhalen.

Overleg met de bewonerscommissies

Nadat de Corona-epidemie is geluwd, was het weer mogelijk elkaar fysiek te ontmoeten. In 2022 zijn alle reguliere overleggen, die in 2021 waren geschrapt of via teams en telefoon plaatsvonden, weer hervat. Tot opluchting van onze huurders, partners en onszelf.

In 2022 waren er 12 bewonerscommissies en 5 activiteitencommissies. We zijn erg blij met de inzet van bewoners- en activiteitencommissieleden maar uiteraard ook met de inzet van andere vrijwilligers.

Leefbaarheid

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

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

Participatie in onze wijken

Na twee coronajaren was vanaf de lente weer mogelijk om elkaar te ontmoeten. En daar is gebruik van gemaakt!

Seniorencomplex Helga (Rotterdam) vierde uitgebreid haar 50-jarig bestaan. Dit is samen met bewoners gevierd in de recreatieruimte. De opkomst was goed.

In samenwerking met de brandweer is in Slikkerveer (Ridderkerk) een brandwoning ingericht waar huurders informatie krijgen over brandveiligheid. Dit was een succesvol initiatief, de openstelling is met een maand verlengd.

We experimenteren met nieuwe vormen van participatie: in Slikkerveer (Ridderkerk) is een succesvolle pilot gedaan met Morgenmakers, waarbij huurders samen met ons en de gemeente in gesprek gingen over hun woonomgeving. De hoge deelname was opmerkelijk (opkomst 40%), daarom gaan we dit concept vaker toepassen, om te beginnen in Centrum waar we samen met de gemeente energiecoaches inzetten in het najaar om energie armoede tegen te gaan.

Op 24 september zijn tijdens burendag op drie locaties activiteiten geweest: in Rhoon, in de Aarhof (Rotterdam) en sociaal tuinieren in West (Ridderkerk).

Tijdens Koningsdag is door verschillende huurders traditiegetrouw meerdere activiteiten opgezet met onze steun. Met name in Bolnes (Ridderkerk) viel de hoge opkomst op.

In Bolnes is door 4 bewoners aan de Spuistraat (Ridderkerk) een initiatief gestart om de openbare ruimten rondom de flat schoon en netjes te houden. Wij stellen daarvoor materiaal ter beschikking.

In november zijn ook de gebieden Rotterdam en Barendrecht overgegaan naar uniform wijkbeheer, zodat nu alle huurders dezelfde dienstverlening ontvangen tegen dezelfde kosten. De uitzonderingssituatie die bestond voor oud Vestia en oud-Wooncompas bezit is hiermee ongedaan gemaakt.

Overlast

Sociale klachten	2021	2022	T1	T2	T3
Geluidsoverlast	61	65	25	20	20
Burenruzie	27	26	11	10	5
Omgevingsoverlast	7	19	13	4	2
Multiproblematiek	3	26	4	11	11
Psychische problematiek	8	15	9	5	1
Stankoverlast	2	9	4	5	0
Hennepkwekerij	0	4	3	0	1
Onrechtmatige bewoning	7	8	3	0	5
Vervuiling	1	14	3	8	3
Overige	15	77	39	20	18
Totaal	131	263	114	83	66

Het aantal sociale meldingen nam in 2022 fors toe ten opzichte van 2021 was dit een verdubbeling. Met name de stijging van multiproblematiek en psychische problematiek valt op.

In maart pasten we de waakdienst aan, zodat ook in het weekend aandacht is voor sociale problematiek. Daarnaast hebben collega's een ID-kaarthouder met noodknop gekregen, dit is een pilot van 1 jaar. Daarna evalueren we de bijdrage aan de veiligheid(sbeleving).

Begin 2022 is ook gestart met de implementatie van het nieuwe agressieprotocol.

Onze bijdrage aan buurtbemiddeling is verhoogd, zodat buurtbemiddeling de toename in het aantal casussen kan verwerken.

Samen met gemeente en politie werken we aan een uitvoeringsprogramma ernstige overlast, waar we als partners procesafspraken maken. Het concept was eind 2022 gereed.

In Slikkerveer en Drievliet (Ridderkerk) hebben we te maken met overlast door jongeren. Samen met partners pakken we dit aan. In het centrum zijn in 2 woningen illegale prostituees aangetroffen. Woonconsulenten en wijkbeheerders hebben een avondactie woonfraude gehouden waarbij 10 adressen in de avond werden bezocht.

Er is in 2022 een woning ontruimd wegens overlast, en een huurder heeft na aandringen zelf de huur opgezegd.

Zowel woonconsulenten als wijkbeheerders kregen een training huurrecht, de wijkbeheerders volgden ook de training 'Burenoverlast in de praktijk'. Samen met partner Buurtbemiddeling bereiden we een intervisie bijeenkomst voor zodat we van elkaar kunnen leren.

Participatie in onze projecten

In gesprek met de huurder bij onze projecten

Wooncompas zet hoog in op huurdersparticipatie. Waar voorheen het zwaartepunt lag bij bewonerscommissies, schuift dit langzaam op richting participatie bij sloop/nieuwbouw- en renovatie/verduurzamingsprojecten. Daarmee verandert de aard van de participatie van structureel naar tijdelijk.

Bij project gerelateerde participatie is de opkomst altijd goed. Het gaat namelijk om het (t)huis van onze huurders. We moeten eerder huurders afwijzen voor deelname dan oproepen. Samen een sociaal plan maken voor een slooptraject, of projectbespreking bij een verduurzamingstraject (beide via klankbordgroepen) spreekt de huurders duidelijk meer aan. Zij zien hun inbreng direct terug in een sociaal plan/ bewonersboekje.

De trend van structurele naar tijdelijke participatie is al een tijdje gaande.

De individualisering (van de maatschappij) zal hiermee te maken hebben. Wooncompas zoekt dan ook naar andere vormen om in contact te blijven met onze klant en daarmee invulling te geven aan de Overlegwet. Op zoek naar nieuwe participatievormen sluit naadloos aan op onze klantvisie en programmaliijn uit ons ondernemingsplan waarbij Aandacht voor.. (de klant) ons fundament is.

Daarnaast sorteren wij alvast voor op de invoering van de Omgevingswet die om een hogere mate van huurdersbetrokkenheid vraagt bij projectontwikkeling. Samen met onze partners zoeken wij naar de juiste uitvoering/ invulling van deze wetgeving. In 2022 hebben we meerdere initiatieven gestart: van sec informeren over onze plannen tot inloopavonden waarbij we een hogere mate van participatie vragen. De nadruk ligt dan op het ophalen van de meningen van onze klanten. En vooral in een vroeger stadium in de planontwikkeling dan voorheen. In 2023 ronden we het meest uitgebreide participatietraject af in project Westdonck (Ridderkerk). We evalueren dit traject, samen met onze partners bij de gemeente en Progressie en zo tot een optimale balans te komen.

Participatie in Sloop/ nieuwbouw

Rembrandtweg fase 2 (Ridderkerk)

Huurders van project Rembrandtweg fase 2 werden in 3 fasen urgent; per 1 januari, 1 april en 1 juli. Voor de huurders van de eerste fase eindigde op 31 december 2022 de zelfzoekfase. Met hen starten we begin 2023 met het direct aanbieden van woningen. Inmiddels hebben we voor 70% van de huurders al een passende woning gevonden. Het totale complex dient leeg te zijn op 1 oktober 2023.

Hollandsestraat fase 1 (Ridderkerk)

In juli van 2022 organiseerden we voor de huurders van de Hollandsestraat een informatiebijeenkomst waarin we hen vertelden over de sloop- en nieuwbouwplannen. Dit was geen verrassing voor hen. De huurders wachtten al op dit nieuws. In de periode

daaropvolgend hebben we een sociaal plan gemaakt en huisbezoeken gedaan. Hierdoor kan de eerste groep van 33 huurders per 1 januari 2023 urgent worden.

Dat de huurders graag willen vertrekken laat het percentage huuropzeggingen zien. Dit is inmiddels 25%. Het tijdig starten met het uitbetalen van de wettelijke verhuiskostenvergoeding heeft hier zeker aan bijgedragen. Huurders wilden al verhuizen, maar wachtten nog op de uitbetaling van de verhuiskostenvergoeding.

Henegouwsestraat e.o. (Ridderkerk)

Dit project stond in voorgaande jaren bekend als Hollandsestraat fase 2. Dit project is, in tegenstelling tot project Hollandsestraat fase 1 een hoog niveau renovatieproject. Toch werken we hier met het sloop- en daarmee samenhangend uitverhuisproces. Uit een peiling onder de zittende huurders bleek namelijk dat 74% graag permanent naar een andere woning wilde verhuizen. Hieraan geven wij gehoor. De klankbordgroep is opgericht. Begin 2023 wordt het ontwikkelbesluit genomen, dan kunnen we een informatiebijeenkomst organiseren.

Retiefstraat/ Maaslaan (Ridderkerk)

Een nieuwe naam voor dit project: project Westdonck. Dat verdient het ook omdat het van zodanige grootte is dat het meer richting gebiedsontwikkeling gaat dan 'regulier' sloop/nieuwbouw. In dit project pakken we voor het eerst de participatie met de huurders en omwonenden anders aan. We betrekken de huurders eerder (na het scenariobesluit, maar vóór het ontwikkelbesluit bij de planvorming. We gaan niet alleen inloopavonden organiseren, maar ook workshops waarbij de huurders en omwonenden mee kunnen praten over thema's als inrichting buitenruimte, groen en woningtypologie. Ook dit is vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet en uitvoerend vanuit onze klantvisie. In 2023 gaan we deze vorm van participeren evalueren.

Stadhouderslaan blok 4 (Ridderkerk)

Voor project Stadhouderslaan blok 4 waren we als afdeling druk bezig met het informeren van de terugkeerders en doorstromers. Bouwnummers konden gekozen worden en we konden steeds meer details van de tekeningen laten zien.

Een onderdeel van het duurzaam slopen van het complex was de inzet van struikroven. Alle planten en struiken konden uitgegraven en meegenomen worden door toekomstig huurders en omwonenden. Op deze manier kreeg het groen een tweede kans.

Blaak (Ridderkerk)

Vanwege een aantal bezwaren op de nieuwbouwplannen ligt het project Blaak tijdelijk stil. Dat is aan de ene kant jammer voor de huurders die in een wisselwoning wachten op hun nieuwe woning aan de Blaak, maar we willen serieus met de bezwaren omgaan en alle procedures doorlopen. Helaas moeten we hierdoor ook wisselwoningen zoeken voor huurders uit project Rembrandtweg fase 2. Hun woning moet nu eerder leeg zijn dan dat de nieuwbouw klaar is. Voor hen zoeken we ook een passende oplossing middels een wisselwoning.

't Ronde Sant (Ridderkerk)

Hoewel de nieuwbouw van 't Ronde Sant nog een aantal jaren duurt, is de uitverhuizing van de huidige huurders toch gestart. Gezien de hoge leeftijd van de huurders willen we hen meer zekerheid geven door hen de keuze te geven alvast te verhuizen. We betalen hier ook al de verhuiskostenvergoeding uit. De woningen die vrijkomen verhuren we, via de gemeente, aan Oekraïners. Zo maken we optimaal gebruik van woningen en stellen we 2 groepen huurders tevreden.

Participatie bij Verduurzaming en Groot Onderhoud

Bloemenbuurt en Driehoek (Ridderkerk en Rhon)

Na sloop/nieuwbouwprojecten maken de verduurzamingsprojecten ook een vliegende start. In 2022 zijn we begonnen met 2 projecten: De Bloemenbuurt en De Driehoek. Voor beide projecten hebben we een klankbordgroep opgericht en samen een projectboek gemaakt waarin de werkzaamheden worden opgesomd en de rechten en plichten worden

beschreven. Eén van de eerste opmerkingen van de klankbordgroep Hofnar was dat de naam veranderd moest worden in De Driehoek.

Deze naam gebruikt het Buurtpreventieteam voor het gebied en is bekend bij de huurders. Voor Wooncompas een kleine aanpassing met een grote impact voor de huurder.

Torens (Rhoon)

In 2022 startten we ook met de voorbereidingen van de werkzaamheden van de Torens. Dit project staat naast project De Driehoek. Het zijn de appartementenblokken op de 'punten' van de driehoek. De aard van dit project is anders dan die van de Driehoek. Omdat wij geen vernieuwende zaken door verandering of toevoegingen aanbrengen aan het complex, is de 70%-procedure hier niet van toepassing. Dit betekent dat we geen projectenboekje maken, ongeriefsvergoeding uitbetalen of aparte communicatiemiddelen gebruiken. Nu we 2 projecten van verschillende aard zo dicht op elkaar hebben, kunnen we in 2023 evalueren of deze tweedeling op basis van een 70%-procedure nou terecht is.

Go the extra (s)mile in onze huurderparticipatie bij projecten

Wij vinden het belangrijk om continu de huurdersparticipatie in onze projecten te verbeteren. Zo voeren we nu eerder een woonbelevingsonderzoek uit (nog voor het scenariobesluit), waardoor we meer inzicht krijgen in de zorgen, wensen en klachten die huurders over hun woning hebben. Deze zorgen, wensen en klachten zouden de klant kunnen belemmeren om in te stemmen met het redelijk voorstel (70%- procedure) voor een verduurzamingsproject. We merkten dat bij project Bloemenbuurt deze instemmingsprocedure aanzienlijk korter was (maximaal 4 weken i.p.v. 3 maanden) omdat we de zorgen, wensen en klachten van tevoren inzichtelijk hadden gemaakt, opgelost hebben en tegemoet zijn gekomen aan een aantal wensen.

We onderwierpen de 70%-procedure in verduurzamingsprojecten in 2021 aan een leantraject. De uitkomsten hiervan hebben we opgenomen in de Sociale Leidraad (wat weer onderdeel is van de Leidraad projectontwikkeling). Doordat de doorlooptijd van een verduurzamingsproject langer dan een jaar is, gingen we hier in 2022 mee door. Ter ondersteuning van beide processen werkten we ook aan de standaardisering van de communicatie in vastgoedprojecten en de vernieuwing van de participatiestrategie bij verduurzaming. Inmiddels liggen de draaiboeken daarvoor klaar.

VvE-portefeuille

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



Hooftstuk 6



HOOFDSTUK 6: OMDAT WE DAT BEETJE EXTRA ERVAREN EN DOEN

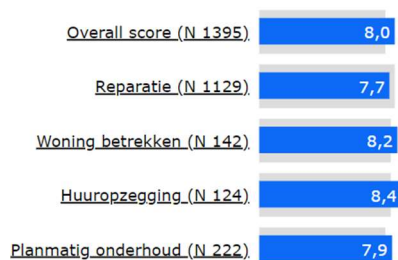
De klant is de maat voor de invulling van ons werk. Daarom investeren we in een goede dienstverlening, maar ook meer dan dat: een dienstverlening die uitstijgt boven de verwachting. Onze klanten kunnen rekenen op echte aandacht.

DE KLANT EN WIJ

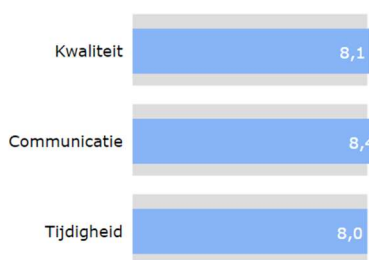
Tevreden klanten

Bij het continu bezig zijn met het verbeteren van onze dienstverlening is het meten van de klantwaardering een belangrijk hulpmiddel. We weten dat er nog steeds verbeteringen mogelijk zijn, maar kijken met trots naar de klanttevredenheidscijfers over 2022. Zeker omdat een aantal onderliggende cijfers, bijvoorbeeld de waardering voor onze verhuurmakelaars en de monteurs van de contractaannemers, zeer hoog is.

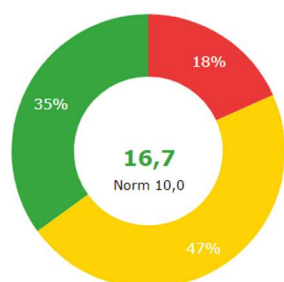
Klantprocessen



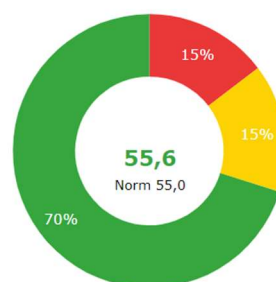
Dienstverlening



Net Promotor Score



Customer Effort Score



Op elk onderdeel kregen we in 2022 een hoger cijfer dan in 2021. Dat was onder andere het resultaat van meer reparaties die in één keer opgelost konden worden, meer persoonlijk contact bij het sluiten en na opzeggen van een huuropzegging en de zichtbaarheid van collega's bij (planmatig)onderhoudswerkzaamheden. We zijn blij dat we het grootste deel van het jaar geen last hadden van beperkende coronamaatregelen. Zo konden we onze huurders na twee 'zwarte jaren' weer regelmatig persoonlijk ontmoeten.

Benchmark Aedes

Jaarlijks maakt Aedes de balans op van het presteren van de corporaties. 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.

In 2022 werd onze B bevestigd en verstevigd. Nieuwe huurders gaven een 8.2 en vertrokken huurders een 8 en huurders met een reparatieverzoek 7.6 zodat we voor het huurdersoordeel een mooie B kregen. Onze score op het onderdeel 'bedrijfslasten' is verbeterd van een 'C' naar een 'B'. Voor het in 2018 geïntroduceerde thema 'duurzaamheid' bleven we tot de koplopers behoren met onze 'A'.

Nieuwe klant- en dienstverleningsvisie en bijbehorende bijeenkomsten en activiteiten

"Aandacht is: luisteren, samenwerken en doen wat je zegt". Dat is de kern van onze vernieuwde klant- en dienstverleningsvisie. We stelden 'm op met veel input van onze klanten en collega's. We haalden input op middels een enquête, groepsgesprekken, plaksessies en meer. Met de visie organiseerden we het hele verdere jaar door diverse bijeenkomsten en activiteiten. Zo hadden we een Luister- en inspiratiebijeenkomst met Rien Brus, een (f)Luistersessie onder collega's, een Klantarena met huurders en collega's en meerdere samenwerkingssessies met collega's. Deze hebben we bewust gekoppeld aan de drie kernwaarden van Aandacht is: luisteren, samenwerken en doen wat je zegt. Doel is om regelmatig de stem van de huurder naar binnen te halen om zo steeds meer gevoel bij de klant, onze huurder, te krijgen en steeds meer klantgedreven te kunnen

WoW-teams

In 2022 stopten we met de WoW teams. De teams organiseerde vooral spontane acties. De gewenste olievlekwerking in de organisatie bleef uit. Uit onderzoek blijkt dat het inbouwen van structurele WoW momenten of 'momenten van waarheid' effectiever en duurzamer zijn. Niet onbelangrijk, maken een grote positieve indruk op de klant. We willen ook iets blijvends. In 2023 gaan we met klantreizen aan de slag en brengen we de wow momenten in beeld.

Expedities

De expedities, waarbij medewerkers kennismaken met het werkveld van andere afdelingen, werden ook in 2022 nog gevoerd. Het waren er niet veel maar ze kwamen wel vanuit de collega's zelf en werden positief ervaren. Hieruit blijkt wel hoeveel behoefte er is aan een goede samenwerking en een beter beeld van elkaars werk. Uiteindelijk heeft de klant er baat bij wanneer beide verbeteren.

Klantambassade

Uit het medewerkerstevredenheid onderzoek blijkt dat medewerkers behoefte hebben aan meer samenwerking. Hiervoor is de klantambassade opgericht die bestaat uit medewerkers van verschillende afdelingen en is opgericht om effectief samen te werken om de dienstverlening te verbeteren. In het belang van de klant samenwerken en niet elkaar tegenwerken. De Klantambassade was afgelopen jaar niet erg actief. Maar de urgentie om samen te werken blijft onverminderd hoog, resultaten uit het MTO bevestigen dit. We hebben dan ook de Klantambassade tijdens de interne Samenwerkingsweek weer onder de aandacht gebracht en drie nieuwe ambassadeurs aangetrokken.

Percentage Iris-zaken op tijd behandeld

We houden bij hoeveel klanten wij binnen één werkdag terugbellen. We spraken af dat we minimaal 85% van alle klanten die teruggebeld willen worden, binnen één werkdag bellen. We doen deze belofte en hier willen ons hier graag ook aan houden. Intern maakten we er een competitie van, het Iris Klassement, en inmiddels een begrip binnen Wooncompas. Maandelijks worden de Iris resultaten op intranet gepubliceerd met elke maand de winnaar. Het afgelopen jaar hielden we ons in 92% van de gevallen aan onze belofte en belde we huurders binnen één werkdag terug.

Digitale dienstverlening

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

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

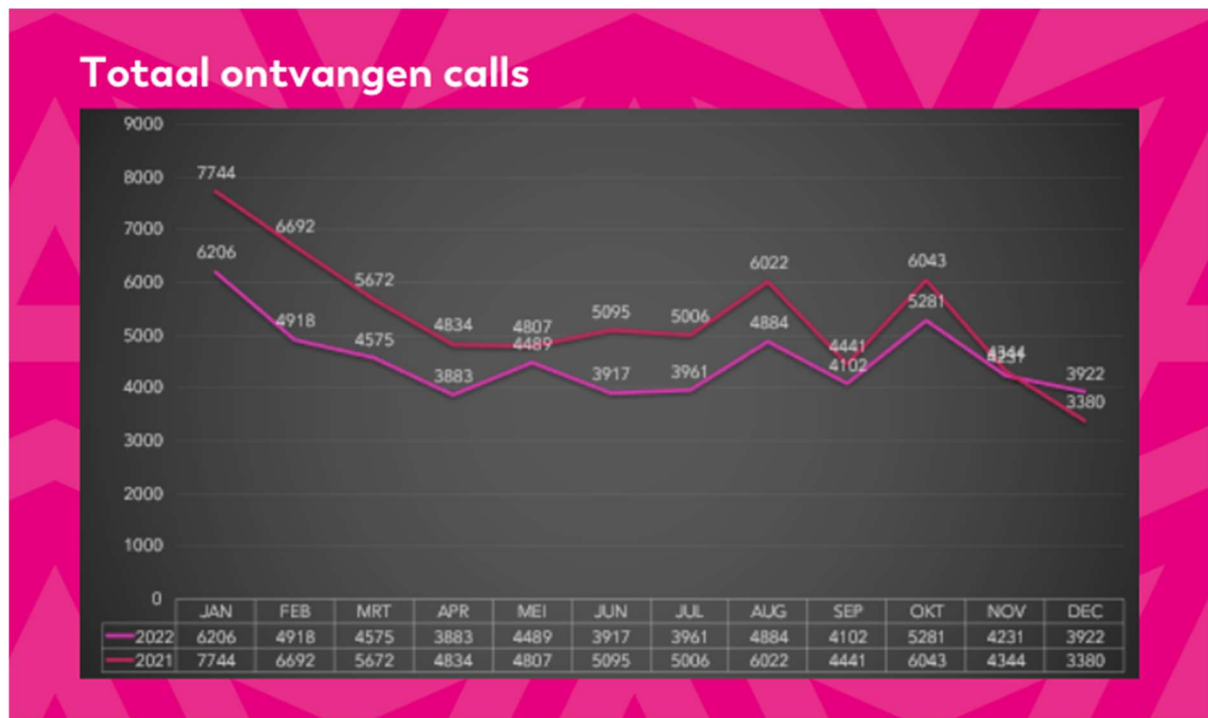
Klachtdienstverlening

Wij doen ons uiterste best om al onze huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn, maar toch kan het voorkomen dat een huurder niet tevreden is over onze dienstverlening. Daarover gaat Wooncompas graag met de huurder in gesprek. Een klacht bevat veel informatie over hoe het beter kan. Tijdens de evaluaties melden de bewoners graag wat zij verbeterd zouden willen zien. Mochten wij ondanks alles er samen met de bewoner niet uitkomen dan is er nog de klachtencommissie die ons daarbij kan adviseren. Gelukkig weten wij vaak al zelf het probleem op te lossen. De bewoners geven vooral aan dat zij zich gehoord voelen, tevreden zijn over de oplossing en dat zij de betreffende medewerker behulpzaam vonden.

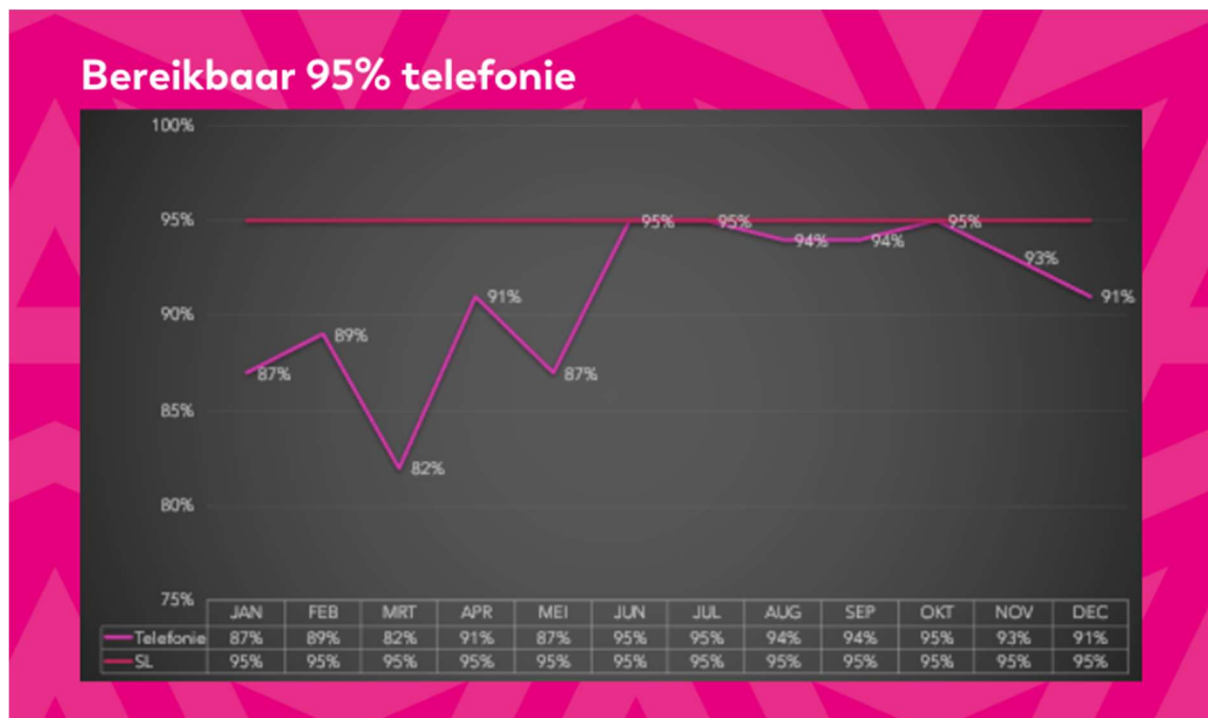
	2022	2021
Ontvangen klachten	396	496
Gemiddeld per maand	33	44
Doorlooptijd gemiddeld	13	11
Doorverwezen naar klachtencommissie	6	3
Enquêtes/ beoordeling	114 /7,4	

Dit jaar zijn er 100 klachten minder binnen gekomen. Dit is een mooie daling en daar zijn we best trots op. De doorlooptijd is met twee dagen gestegen. De oorzaak ligt in de toegenomen complexiteit van casussen. Medewerkers hadden meer tijd nodig voor onderzoek. Daarnaast is er ook veel overlegd met huurders over de klacht. We zien dat medewerkers de tijd nemen om klachten goed en volledig af te handelen. Dit zorgde voor een betere afhandeling en ook tot minder herhalende klachten. We hebben dit jaar enquêtes uitgestuurd over de afhandeling van de klachten. We stuurden 114 huurders de enquête waarvan 45 huurders de enquête invulden. Zij beoordeelden het afhandelingsproces met een 7,4.

Er zijn 6 zaken doorverwezen naar de klachtencommissie omdat we er met de klant niet uit kwamen. Twee bewoners hebben hiervan gebruik gemaakt.

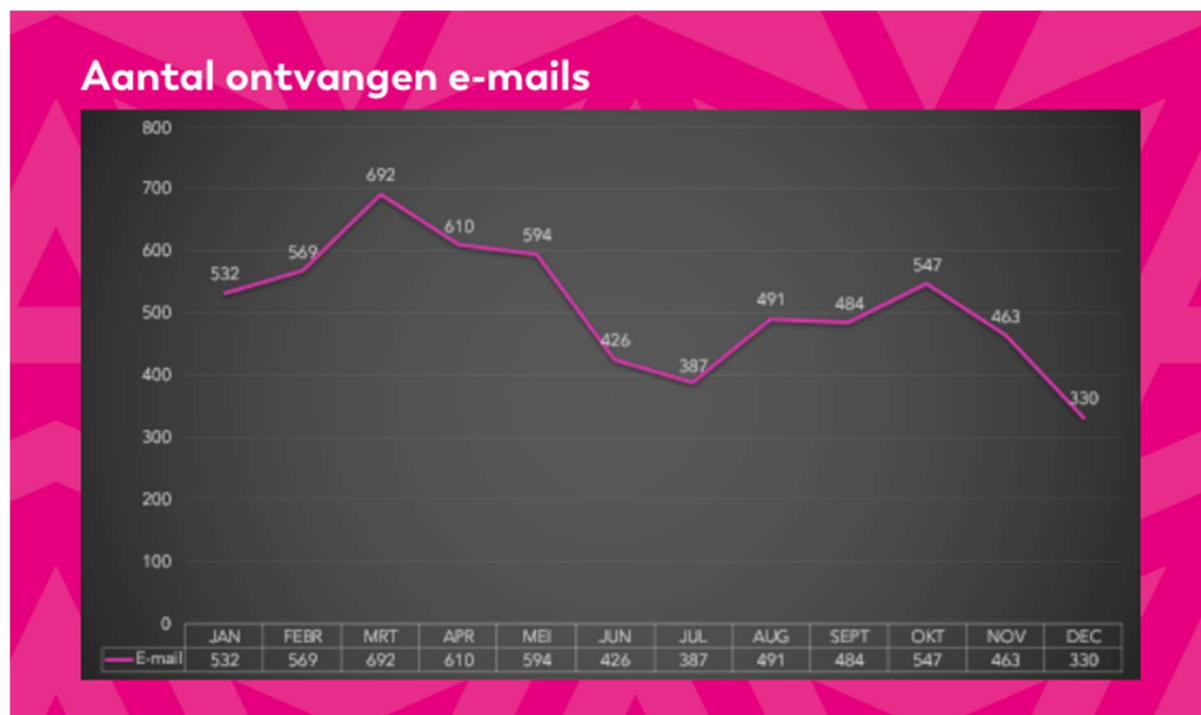


In 2022 ontvingen we 54369 calls Dat waren er 9711 meer dan 2021. Traditiegetrouw ontvangen wij in januari en oktober de meeste telefoontjes.



We willen 95% van alle aangeboden calls opnemen. Door een lage personeelsbezetting haalden we de norm niet altijd. Het tweede helft van 2022 haalden we vaker de norm. We

werken aan een goede afdelingsbezetting zodat we goed bereikbaar blijven voor onze klanten.



We ontvingen in totaal als afdeling 6125 e-mails. E-mails van klanten, contractpartijen en collega's.

Kennis en -contentbeheer

Online bezwaar maken tegen huurverhoging

In 2022 maakten wij het mogelijk voor huurders om online bezwaar te maken tegen hun huurverhoging. Bij het indienen kunnen zij kiezen op welke grond zij bezwaar willen maken en zien zij direct welke gegevens zij moeten uploaden. Na het indienen van het bezwaar wordt er een zaak gemaakt voor de consultants woonbeheer. Zij hebben het bezwaar inclusief de bijlagen overzichtelijk in een zaak in IRIS en kunnen deze vanuit daar afhandelen. In 2022 zijn er 90 huurbezwaren ingediend, waarvan 34 via de website. Dit is dus ruim een derde. In 2023 willen we het nog meer gaan promoten.

Beslisbomen

In 2022 hebben we een beslisboom gebouwd voor huurcommissiezaken. Na ontvangst van een zaak maakt het huurcommissieteam een zaak aan in IRIS. Hiermee start het proces intern via IRIS. Dit zorgt ervoor dat we alles overzichtelijk in een zaak hebben. Voorheen raakten er regelmatig stukken kwijt en was niet duidelijk wat waar stond.

Daarnaast hebben we een begin gemaakt aan de beslisboom voor klachtencommissiezaken. In 2023 verwachten we deze beslisboom gerealiseerd te hebben.

Ook hebben we een beslisboom gebouwd waarbij huurders direct op basis van postcode en huisnummer kunnen zien of zij hun woning kunnen kopen.

Gesprekscoaching medewerkers

De gesprekscoaching stond in 2022 weer regelmatig onder druk, vanwege bezettingsproblemen. Om die reden zijn we gestart met een pilot waarbij we gesprekscoaching met een aantal medewerkers tegelijk hielden; groepsgesprekscoaching. Hierbij luisteren 3 tot 4 collega's naar elkaars gesprekken en geven elkaar daar feedback op. Dit onder begeleiding van de gesprekscoach, die hier ook nog feedback op geeft en voorziet in adviezen en antwoorden op vragen waar medewerkers soms mee komen.

Voordeel is dat dit minder tijdrovend is en dat medewerkers leren elkaar feedback te geven en deze te ontvangen. Daarnaast leren zij ook van het luisteren naar elkaars gesprekken. Dit is ook hoe de medewerkers dit ervaren. Zij vinden dit dan ook een waardevolle manier van gesprekscoaching.

De waardering van de klant is heel hoog waar het de vriendelijkheid en behulpzaamheid van onze K&S collega's betreft. Wat betreft doortastendheid en dat beetje extra, is er zeker nog waardevolle ontwikkeling mogelijk. Dit wordt voor 2023 dan ook een (nog) belangrijk(er) aandachtspunt, dat prioriteit krijgt, zodat de klant dit ook duidelijk merkt en daardoor nog meer tevreden is.

Klachtencommissie

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

De klachtencommissie bestond in 2022 uit:

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

In 2022 zijn vier klachten voorgelegd aan de klachtencommissie. Hiervan zijn drie klachten behandeld hiervan is er één gegrond verklaard en is één klacht ingetrokken voor de behandeling. De overige binnenkomende klachten zijn door de afdeling Klachten intern afgehandeld.

De klachtencommissie heeft aan de directeur-bestuurder advies gegeven over de voorgelegde klachten. De gegeven adviezen zijn allen overgenomen door de directeur-bestuurder en naar tevredenheid van klagers afgewikkeld.

INTERNE ORGANISATIE

'Jij maakt het verschil': welke stappen hebben we in 2022 gezet.

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

Great place to work

Iedereen draagt vanuit eigen kracht bij. Daarom vinden we het belangrijk om mensen zelf te vragen hoe zij het werken bij Wooncompas ervaren. In het voorjaar van 2022 hebben we daarom een Medewerker Tevredenheidsonderzoek (MTO) gedaan. De uitkomst was een tevredenheid van 4,1 (op een schaal 1-5). Daarnaast is de aanbevelingsscore van Wooncompas als werkgever (eNPS) een mooie score van 33, wat betekent dat Wooncompas bij de top 10-15% van favoriete werkgevers behoort. In december hebben we een verkorte MTO vragenlijst uitgestuurd en toen behaalden we wederom een 4,1 voor tevredenheid en was de eNPS score 36. In beide gevallen hebben we de resultaten met de medewerkers gedeeld en verbeterpunten die werden genoemd opgepakt.

In 2022 hebben we aandacht besteed aan Strategisch Personeels Planning (SPP). SSP biedt verscheidene handvaten die we inzetten om de juiste persoon op het juiste moment beschikbaar te hebben en op de juiste plek in de organisatie. Het gaat hierbij om het continu voorbereiden, vormgeven en implementeren van beleid rondom de instroom, doorstroom en uitstroom. Betrouwbaar beoordelen maakt deel uit van ons SPP-beleid. Een

tweetal kalibratiesessies zijn gehouden in 2022.

Kernwaarden

In 2021 hebben we in verschillende sessies met medewerkers inhoud en kleur gegeven aan onze nieuwe kernwaarden 'mensgericht, verbindend en ondernemend'. Er was in die sessies veel aandacht voor het waarom en de gekozen kernwaarden. In 2022 hebben we hier een vervolg aangegeven om de kernwaarden echt te gaan doorleven. Onze kernwaarden zijn gekoppeld aan de nieuwe klant- en dienstverleningsvisie waaraan in verschillende sessies gedurende haar aandacht voor is geweest.

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

Persoonlijk leiderschap & ontwikkeling

De eerste lijnen voor de leiderschapsexpeditie voor het DT/MT zijn geschetst. Het MT is inmiddels aan haar leiderschapstraject onder leiding van een externe coach gestart bij het DT is het door het vertrek van de bestuurder en een DT-lid even on hold gezet.

Waar we wel een grote slag hebben gemaakt is op het thema zelforganisatie. We hebben verschillende gesprekken met deskundigen op dit gebied gevoerd en in het DT/MT veel gesproken over dit onderwerp en hoe zelforganisatie een bijdrage kan leveren aan het bieden van ruimte aan mensen om zo hun talenten in te zetten en te ontwikkelen zodat we met elkaar onze ambities kunnen waarmaken. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in het manifest Zelforganisatie dat eind dit jaar in het DT en in de RVC is vastgesteld. In 2023 gaan we hier verder mee aan de slag.

Ook zijn we binnen Wooncompas begonnen met de uitrol van Talenten Motivatie Analyse (TMA). Deze methode geeft inzicht in wie onze medewerkers zijn en wat hem of haar drijft en welke talenten we in huis hebben. Daarnaast geeft het inzicht in de competenties van de medewerker en nog veel belangrijker in de ontwikkelbaarheid hiervan. Door hier als Wooncompas daadwerkelijk wat mee te doen zorgen we ervoor dat medewerkers in staat zijn 'de beste versie van zichzelf te laten zien. Het waarmaken van onze missie vraagt namelijk naast idealisme ook om lef. Lef om te durven en je talenten te laten zien en om eigenaarschap en verantwoordelijkheid te nemen. Hiervoor is ruimte nodig bij onze medewerkers.

Verbinding en samenwerking

Elkaar moeiteloos vinden, dat stond centraal ook in 2022. Twee inspiratiecafés, de eerste 'Bergen verzetten' met Katja Staartjes en de tweede 'Maak de ander beter' met Loek Peeters hebben vele medewerkers geïnspireerd om op een andere manier naar de samenwerking en de verbinding met hun collega's te kijken.

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

In 2023 gaan we hier mee verder en zal het accent liggen op afspreken en aanspreken.

Wooncompasfit

Vitamine W is onderdeel van Wooncompas Fit, een van de zekeringen uit het HR-beleidsplan 'Jij maakt het Verschil'. Naast sporten, gezond eten en vooral het opzetten van het programma voor de komende jaren zijn we met Vitamine W druk bezig geweest om de wensen die de medewerkers hebben aangedragen tijdens onze eerste Vitaliteitsdag in het programma te verwerken.

We hebben ook dit jaar vanuit Vitamine W weer een aantal activiteiten en verbindingsmomenten aan onze medewerkers aangeboden. Zo is er een vitaliteitskamer ingericht waar een stoelmassage, een vitaliteitsgesprek of een ander ontwikkelgesprek met 1 van onze coaches gevoerd kan worden. En hebben we "De week van Weet van je eet" gehad, hebben we collega's uitgedaagd om mee te doen aan de stappenchallenge of aan een van de Mindfulness trainingen en verzorgde we bij bijeenkomsten gezonde lunches en smoothies. Het Vitamine W magazine dat aan het eind van het jaar uit is gebracht geeft een mooi overzicht waar de in 2022 aandacht aan hebben besteed.

In 2023 gaan we verder om vanuit de invalshoek van de vitaliteitschijf van 5 verder het uitvoeringsprogramma weer in te vullen waarbij in 2023 o.a. de focus gelegd wordt op psychosociale arbeidsbelasting en werkgeluk.

Op naar de top

Bij 'Jij maakt het verschil' gebruiken we de metafoor van het beklimmen van de top van een hoge berg. Tijdens de reis naar de top zijn er vier basiskampen gedefinieerd. In 2022 hebben ons tweede basiskamp van 'Jij maakt het verschil' niet gehaald maar we zijn zeker op de goede weg naar boven en hebben de basis gelegd voor de beklimming naar het derde basiskamp in 2023.

Human Resources

De onderstaande gegevens zijn van peildatum 31 december 2022.

	2022	2021
aantal fte (werkelijk in dienst)	96,2	95,4
formatie (personeelsbegroting)	99,5	97,5
aantal medewerkers	105	106
aantal vacatures in fte	2	2
% vrouwen	58%	58%
% mannen	42%	42%
gemiddelde leeftijd	45,6 jaar	46,5 jaar
gemiddelde duur dienstverband	7,7 jaar	8,4 jaar
aantal fulltimers	62	59
aantal parttimers	42	47

Formatie

De formatie ultimo 2022 is met 1 fte gestegen ten opzichte van vorig jaar, dit houdt voor nu in dat de organisatie adequaat is ingericht in relatie tot haar volkshuisvestelijke opgave. In 2022 vertrokken 17 collega's door pensionering, op eigen verzoek of van rechtswege. 19 nieuwe medewerkers versterkten de organisatie. 10 medewerkers stroomden intern door naar een nieuwe functie.

Naast de 105 medewerkers die bij Wooncompas in dienst waren, had Wooncompas op 31 december nog 10,6 fte inhuurkrachten ingezet op diverse afdelingen. Deze inhuur was voor tijdelijke vervanging wegens ziekte/verlof, of als externe consultant/adviseur voor diverse projecten.

Ziekteverzuim

	2022	2021
Totale ziekteverzuim	4,29%	7,2%
Kort verzuim (<1 maand)	1,75%	1,51%
Lang verzuim (>1 maand)	2,54%	5,69%
Aantal ziekmeldingen	134	108

In 2022 is het ziekteverzuim bijna 3% gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar. Wel zien we dat het aantal ziekmeldingen en het percentage kort verzuim is gestegen ten opzichte van vorig jaar.

Informatisering en automatisering: 'IT Works!'

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.

IT WORKS! VORMING EN UITVOERING VAN HET PROGRAMMA

Op het strategische niveau wordt een aantal malen per jaar een inspiratiesessie verzorgd voor DT/MT. Deze sessies betreffen voor Wooncompas relevante technologische ontwikkelingen gerelateerd aan de bouwblokken of anderszins inspirerende IT gerelateerde onderwerpen. Voorafgaand aan het strategisch overleg vind in de vorm van lunch bijeenkomsten een terugkoppeling van uitgevoerde IT activiteiten plaats aan de medewerkers, waarbij gelegenheid is om gewenste (operationele) functionaliteit onder aandacht te brengen. Ook dit kan input zijn voor de inhoud van het programma. Daarnaast onderhouden de Business Informatie Analisten regelmatig contact met de afdelingen om eventuele ad hoc verzoeken voor kleine wijzigingen, rapporten of dashboards te vernemen. Afhankelijk van haalbaarheid kunnen deze verzoeken worden ingepast in de IT jaarplanning of input zijn voor programmering opvolgend jaar. Voor het operationeel plannen, monitoren en uitvoeren van projectwerk wordt de reguliere plancyclus gevolgd van maandelijkse sprints/uitvoeringsagenda's.

BORGING IT-STABILITEIT

Er is gedurende 2022 blijvende aandacht geweest voor stabiliteit als onderdeel van going concern. Belangrijke activiteiten in dat kader zijn de geleidelijke aanvulling van functionele en technische documentatie, het vastleggen van ervaring in het oplossen van specifieke incidenten en het verder structureren en standaardiseren van I&A processen. Vrijwel alle maatregelen die in het najaar van 2021 zijn voorzien, zijn genomen. De stabiliteit van de informatievoorziening is daarmee sterk verbeterd.

SERVICE MANAGEMENT OVERLEG: VERSTERKT OPDRACHTGEVERSCAP

Naast frequente operationele contacten waaronder wekelijkse service coördinatie vindt met de belangrijkste leveranciers maandelijks overleg plaats met de Wooncompas IT regisseur. Het overleg is sterk gericht op het oplossen van lopende problemen en evaluatie van recente problemen. Doel van het overleg is borging van de kwaliteit van dienstverlening en informatie-uitwisseling. Agendapunten zijn performance t.o.v. contract/SLA, incidententrends, lopende problemen, komende releases, functionele en technische ontwikkelingen. Jaarlijks heeft een overall beoordeling plaats.

INFORMATIE EN PRIVACY BEVEILIGING

Medio maart kregen wij te maken met een inbreuk op de informatiebeveiliging na reactie op een phishing mail. Wooncompas heeft zich laten bijstaan door een forensisch onderzoeksbureau om inzicht in oorzaken en gevolgen te verkrijgen. Belangrijke conclusies waren dat kernapplicaties van Wooncompas niet toegankelijk zijn geweest. Direct na ontdekking van de inbreuk is de toegang van de Office omgeving van betrokken medewerker afgesloten en is een zwaardere toegangscontrole ingevoerd voor alle medewerkers.

Voorts is melding gemaakt van de inbreuk bij de Autoriteit Persoonsgegevens. De Autoriteit heeft in deze melding geen aanleiding gezien voor nadere instructies of andere maatregelen.

Hoewel er geen sprake was van acute dreiging zijn diverse aanvullende informatiebeveiligingsmaatregelen, waaronder een awareness training voor alle medewerkers, genomen. Daarnaast zijn naast multi-factor authentication, verdergaande Conditional Access (CA) instrumenten uitgerold. Denk hierbij aan maatregelen die voorkomen dat toegang wordt gezocht vanaf een apparaat dat geen CA ondersteund of het voorkomen dat een gebruiker ingelogd blijft staan in een webbrowser, nadat de browser is afgesloten op een onbeheerd apparaat. Daarnaast is het beveiligingsniveau van de microsoft omgeving opgewaardeerd, ter aanvulling van maatregelen rond GEO blocking.

In juli is leverancier Ista getroffen door een cyberaanval. Ista verwerkt meetwaarden en facturen met betrekking tot de stookkosten afrekening in complexen met een collectief verwarmingssysteem. Na constatering zijn alle it-systemen door Ista offline gehaald en is een specialistisch onderzoek gestart. Ontwikkelingen aan de kant van Ista hebben wij nauwlettend gevolgd. Op onze website hebben wij over het voorval gecommuniceerd richting onze klanten. Onderzoek heeft uitgewezen dat de data van Nederlandse klanten niet is geraakt. Enig nadelig gevolg is vertraging in de afrekening stookkosten van enkele complexen geweest.

In november is besloten de Baseline Informatiebeveiliging Corporaties (BIC) als ISO 27001/2 raamwerk voor de informatiebeveiliging te adopteren. Het implementeren van de BIC heeft een groot aandeel in het IT uitvoeringsprogramma 2023. Een externe audit op de informatiebeveiliging, die wij hebben laten uitvoeren in het laatste kwartaal, levert aanvullend inzicht op dat mede richting zal bepalen voor het vaststellen van het informatiebeveiligingsbeleid. Daarnaast maken wij gebruik van informatie van IT dienstverlener NEH, waarin zij ervaringen uit een recente inbreuk bij collega corporaties delen. Dit "lessons learned" document is getoetst op reeds genomen interne (korte termijn) maatregelen en geeft input voor afweging van toepasbaarheid lange termijn maatregelen.

Jaarverslag van de ondernemingsraad

Naast de reguliere zaken die langskwamen bij de OR is er dit jaar ook een aantal incidentele zaken voorbij gekomen. Zo werden wij namelijk geconfronteerd met een flinke inflatie waardoor de OR o.a. met de bestuurder in overleg is getreden om te kijken in hoeverre de werknemers hiervoor gecompenseerd kunnen worden, met positief resultaat. Ook was de OR onderdeel van de sollicitatieprocedure van onze nieuwe directeur-bestuurder en heeft zij positief ingestemd met de benoeming van Harro Zanting als onze nieuwe bestuurder en de tijdelijke benoeming van Peter Kranenburg als interim bestuurder. Tijdens de overlegvergaderingen hebben wij de eerste gesprekken gevoerd over o.a. onze volkshuisvestelijke stretch en strategie Rotterdam en de visie van de ondernemingsraad hierop. In de laatste RvC vergadering van het jaar was de OR te gast. Wij bespraken o.a. twee jaar na inwerkingtreden van ons Ondernemingsplan het aandachtsgebied 'We zijn een great place to work'. We constateerde dat we al goed op weg zijn en de door HR gepresenteerde tussentijdse uitslagen van het medewerkerstevredenheidsonderzoek bevestigde dit. Daarnaast zijn er de nodige voorbereidingen getroffen om de verkiezingen begin 2023 te laten plaatsvinden. Er hebben zich 8 werknemers kandidaat gesteld en de OR zal in haar nieuwe periode wederom uit 5 leden bestaan.

In 2022 bestond de OR uit: Arnold Bouman, Laura van Dam (secretaris tot en met juni i.v.m. vervroegd uittreden OR), Sjanelle Pouw (secretaris vanaf juni, eerste kandidaat van de lijst van de laatste verkiezingen), Rob van Slobbe, Igor Marinkovic en Fleur van Slobbe (voorzitter)



Hoofdstuk 7

Bestuursverslag



BESTUURSVERSLAG

HOOFDSTUK 7: HOOFDLIJNEN GOVERNANCESTRUCTUUR

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

Juridische structuur

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

Verbindingen

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

Rapportage bestuur aan raad van commissarissen

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

Bestuursbesluiten

In 2022 nam het bestuur verschillende besluiten. Een aantal bestuursbesluiten is indien wenselijk en/of conform de wet en statuten vooraf ter goedkeuring aan de raad van commissarissen voorgelegd. Het gaat dan bijvoorbeeld om scenario- en ontwikkelbesluiten, het jaarverslag en de jaarrekening, het treasury jaarplan, de begroting en de meerjarenraming. Zie voor de lijst met besluiten het jaarverslag van de raad van commissarissen.

Opzet en werking interne beheersingssystemen

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

Wooncompas werkt continu aan de verbetering van een gestructureerde vorm van de planning en controlcyclus van de organisatie.

Komende periode staat de verdere verbetering van het integrale risicomanagement en het afleggen van verantwoording tezamen met het verder vormgeven van continu verbeteren middels de In Control Statements op de agenda. Werkzaamheden op het gebied van de administratieve organisatie en interne controle vinden structureel plaats en worden besproken met het bestuur en de auditcommissie.

Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)/ Aw

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

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

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

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

De uitwerking van de toezichtafspraken zijn in 2022 opgepakt. In oktober 2022 heeft er met de interim bestuurder en de nieuwe toezichthouder een kennismakingsgesprek plaatsgevonden. De Aw heeft op 7 november 2022 geoordeeld dat de risico inschatting met uitzondering van de kwaliteit van de managementsystemen laag is op alle in dit toezichtonderzoek onderzochte onderdelen van het beoordelingskader. In maart 2023 staat er opnieuw een gesprek gepland met de nieuwe bestuurder, delegatie van de RvC en de controller.

Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de raad van commissarissen na advies van de directeur-bestuurder en auditcommissie. Voor het verslagjaar 2022 is Deloitte opnieuw als accountant gekozen.

Vanwege het feit dat een woningcorporatie niet langer dan 8 jaar hetzelfde accountantsbureau mag hebben heeft eind 2022 een accountantsselectie plaatsgevonden. Vanaf boekjaar 2023 is accountantsbureau BDO de nieuwe accountant van Wooncompas.

Integriteit

Wooncompas beschikt over een integriteitscode en een meldregeling (klokkenluiderregeling) die op de website geplaatst zijn. Jaarlijks wordt aandacht besteed aan integriteit. Dit jaar is de evaluatie van het integriteitsbeleid definitief gemaakt en is er een e-learning integriteit voor alle medewerkers aangeboden.

Vertrouwenspersoon

Wooncompas heeft een interne vertrouwenspersoon. We hebben in 2022 besloten ook een externe vertrouwenspersoon aan te stellen. Bij de interne vertrouwenspersoon zijn twee meldingen binnengekomen. Op een hoefde geen actie ondernomen te worden, op de andere vond waarna een oplossend gesprek tussen de betrokken collega's plaatsvond.

Ondernemingsplan

In 2022 is gewerkt aan de uitwerking van ons ondernemingsplan. In verschillende fases hebben medewerkers een bijdrage geleverd aan de totstandkoming van verschillende uitwerkingsplannen. Voor 2023 zijn in afwijking van vorig jaar geen afdelingsplannen maar programmaplannen volgens de A3 methode gemaakt.

Oorlog in Oekraïne

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

Coronacrisis

Aan het begin van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het Coronavirus (Covid-19) en dit was helaas ook begin 2022 nog actueel. Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen werden gemonitord en opgevolgd. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. COVID-19 zal naar verwachting geen significante impact hebben op onze toekomstige financiële prestaties gezien de aard van de activiteiten van Wooncompas en de maatregelen die werden genomen om de impact van COVID-19 op onze activiteiten te beperken.

Toekomstparagraaf

Wooncompas heeft de komende jaren een grote opgave en ambitie op het gebied van (her)ontwikkeling en renovatie. In 2023 zullen een aantal sloop/nieuwbouw projecten worden opgestart. De financiering hiervoor zal voor een deel uit de operationele kasstroom komen en deels worden gefinancierd met leningen. De activiteiten op treasurygebied, waaronder de nieuw aan te trekken leningen, zijn uitgewerkt in het separate Treasury Jaarplan 2023.

Daarnaast zien we nog de volgende ontwikkelingen:

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



Hoofdstuk 8

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, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van het bestuur en stelt zowel beoordeling als arbeidsvoorwaarden vast. Samenvattend is werkgever van het bestuur. De RvC handelt op basis van de taken en bevoegdheden zoals in de statuten omschreven en 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 2022. 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 door aan alle bepalingen te voldoen. Tegelijkertijd is governance voor Wooncompas zoveel meer dan documenten (rule-based), echte werking gaat volgens RvC en bestuur uit van principle-based. De RvC onderscheidt vier rollen voor zichzelf: toezichthouder, klankbord, werkgever en de netwerkrol. Daarnaast is er in 2020 een 'Visie op bestuur en toezicht 2020/Toezicht- en toetsingskader 2020' opgesteld. Begin 2022 vormde corona een belemmering rol voor met name de netwerkrol.

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 2022 onder andere de volgende besluiten genomen:

- vaststelling honorering RvC en bestuurder 2022;
- goedkeuring financieel reglement;
- herbenoeming Alfred van den Bosch voor 4 jaar;
- benoeming Hamit Karakus als RvC lid;
- benoeming Marijke Weustink-van Ditzhuyzen als RvC lid;
- wijzigingen samenstelling commissies;
- vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2021 en verlenen van décharge aan bestuurder;
- goedkeuring inkoop en leveranciersbeleid;
- benoeming Claudine van Benthum als vicevoorzitter van de RvC;
- vaststelling governance jaaragenda;
- vaststelling interne controle plan;
- goedkeuring scenariobesluit Lagewei;
- goedkeuring scenariobesluit t' Ronde Sant;
- goedkeuring scenariobesluit Vrouwenpolder;
- goedkeuring realisatiebesluit Bloemenbuurt renovatie;
- goedkeuring ontwikkelbesluit Prunuslaan;
- goedkeuring kadernota begroting 2023;
- goedkeuring Strategie Rotterdam;
- goedkeuring update portefeuillebeleid;
- benoeming Peter Kranenburg als interim bestuurder;
- benoeming Harro Zanting als directeur-bestuurder;
- goedkeuring herziening inkoop en leveranciersbeleid.
- goedkeuring begroting 2023 en meerjarenraming 2023-2032;
- aanstelling nieuwe accountant per boekjaar 2023;

Toezicht op risicobeheersing

Jaarlijks heeft de controller overleg met het DT om opnieuw de risico's te beoordelen. Hierbij wordt gekeken of de risico's nog actueel zijn, of er nieuwe risico's zijn en of er andere beheersmaatregelen nodig zijn. Daarna neemt de bestuurder de RvC mee in deze update van de (strategische) risicoanalyse voor Wooncompas. En dat vindt haar weerslag in de risicoparagraaf in het jaarverslag. Deze paragraaf is besproken in de RvC op 23 februari 2023.

Organisatiecultuur en integriteit

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

De RvC heeft kennisgenomen van het feit dat in 2022 in opdracht van de bestuurder door de bestuurssecretaris een e-learning integriteit uitgezet onder alle medewerkers. De e-learning is gedaan door zowel interne als ingehuurd medewerkers. Er is op dit moment geen aanleiding om specifieke vervolgacties in te zetten.

VERSLAG VANUIT DE TOEZICHTHOUDENDE ROL

Toezicht op strategie

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

Kadernota

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

Stand van zaken control

De RvC voerde zijn jaarlijkse gesprek met de controller zonder aanwezigheid van de bestuurder in november 2022. De controller gaf een terugblik op het jaar en lichtte toe waar zijn focus op heeft gelegen. Er werd gesproken over de samenwerking met de externe accountant en zijn rol in het DT het afgelopen half jaar. Ook kwam de samenwerking met de bestuurder(s) en het DT aan de orde die naar tevredenheid van de controller verloopt. Daarnaast is de controller aanwezig bij de RvC vergaderingen.

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 2022 bijvoorbeeld over de navolgende onderwerpen.

Prestatieafspraken: jaarlijkse voornemens

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

Projecten en vastgoedontwikkeling

Wooncompas heeft de komende jaren een grote opgave en ambitie op gebied van (her)ontwikkeling en renovatie. Hierover wordt regelmatig met de RvC gesproken. Tijdens deze besprekingen wordt onder andere gesproken over de volkshuisvestelijke belangen, de duurzaamheidsaspecten en de hoogte van de investeringen. In 2022 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.

Zo staat dit ook beschreven in het in 2022 herijkte belanghoudersbeleid. Ook tijdens de RvC vergaderingen zijn naast directieleden ook met regelmaat managers en/of medewerkers aanwezig voor het toelichten van diverse onderwerpen.

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 twee keer aanwezig bij OR-vergaderingen met de bestuurder. Ook sprak ze regelmatig op informele wijze met de OR en belt ook met de voorzitter net voor iedere RvC vergadering. De voorzitter van de RvC was één keer aanwezig bij een overleg tussen bestuurder en OR. En in december 2022 is er een gesprek geweest 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 diverse specifiek benoemde terreinen. Belangrijk zijn de interne risicobeheersing- en controlesystemen, de financiële informatievoorziening en de financiering van de organisatie. De auditcommissie heeft ook een belangrijke adviserende rol bij benoeming en aansturing van de externe accountant en het werkprogramma van de interne controlefunctie.

In 2022 kwam de auditcommissie van Wooncompas (digitaal/fysiek) acht keer bij elkaar. Tijdens deze overleggen besprak de auditcommissie onder andere de volgende onderwerpen met de bestuurder en adviseerde de RvC over:

- realisatie-, ontwikkel- en evaluatiebesluiten projecten;
- jaarverslag en jaarrekening 2021;
- kadernota begroting 2023;
- tertiaalrapportages;
- selectie, benoeming en jaarlijkse opdracht accountant;
- selectiecommissie nieuwe accountant;
- toezichtafspraken Aw;
- rol controller tijdens de interim periode in het DT;
- frauderisico;
- risicomanagement;
- cyberrisico's;
- begroting 2023 en meerjarenperspectief 2023-2032;
- managementletter 2022;
- auditplan accountant 2022.

Bestuursverslag, jaarrekening, volkshuisvestelijk verslag, accountantsverslag

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

Managementletter

De managementletter 2022 is met de auditcommissie en met de RvC besproken. De accountant constateerde dat er in 2022 goede acties zijn ondernomen en dat veel zaken zijn gerealiseerd en zijn ingebed.

Accountant

Voor het verslagjaar 2021 en 2022 is opnieuw gekozen voor Deloitte als accountant. In 2022 is het selectieproces gestart voor een nieuwe accountant. De auditcommissie zat in de selectiecommissie en heeft hierover samen met de bestuurder een advies uitgebracht aan de RvC.

Samenstelling

De samenstelling van de auditcommissie is in 2022 ongewijzigd. Cor van Oorschot is voorzitter van deze commissie en Claudine van Benthum is lid.

Commissie Volkshuisvesting & Innovatie

De commissie Volkshuisvesting & Innovatie is opgericht om binnen de RvC ook voldoende aandacht te geven aan de volkshuisvestelijke vraagstukken. . Onderwerpen die in de commissie onder andere aan bod komen betreffen huurbeleid, betaalbaarheidsbeleid, duurzaamheid, dienstverlening, participatie, nieuwe woonconcepten en bouwtechnieken, leefbaarheid, doelgroepen, prestatieafspraken met gemeenten, sector benchmark, etc. Dergelijke onderwerpen lenen zich voor de klankbordrol van de RvC. Vanwege de externe oriëntatie bij deze onderwerpen geeft de commissie tevens invulling aan de netwerkrol van de RvC. De netwerkrol betreft de relaties van de RvC met de omgeving. De commissarissen vormen een belangrijke verbinding tussen de corporatie en de (snel veranderende) samenleving. Hierbij gaat het om het tijdig signaleren door de RvC van ontwikkelingen in de (lokale/regionale) omgeving, de volkshuisvestingssector, politiek e.d. En ook om de relatie met belanghouders en de maatschappelijke aanspreekbaarheid .

Samenstelling

Imke Frijters is voorzitter. Sinds mei 2022 is Piet van Poelgeest gestopt als lid van de RvC. En zijn de nieuwe RvC leden Hamit Karakus en Marijke Weustink - van Ditzhuyzen als leden aan de commissie toegevoegd. 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 2022 meerdere keren bij elkaar en heeft onder andere het remuneratiegesprek over 2021 met de directeur-bestuurder gevoerd. Hierbij zijn ook speerpunten benoemd voor 2022. Vooraf heeft de commissie hiervoor input gevraagd bij alle commissarissen. Het functioneren van de bestuurder is als goed beoordeeld.

In 2022 is door de remuneratiecommissie het traject voor de herbenoeming van directeur-bestuurder Alfred van den Bosch en de werving van twee nieuwe commissarissen verzorgd. Na het vertrek van Alfred van den Bosch per 1 juli 2022 heeft de remuneratiecommissie invulling gegeven aan het proces van het invullen van de interim-periode door de heer Kranenburg en de werving en selectie en benoeming van de nieuwe directeur-bestuurder Harro Zanting.

Samenstelling

De samenstelling van de remuneratiecommissie is ongewijzigd in 2022. Claudine van Benthum is voorzitter en Ronald de Koning is lid van de commissie.

Bestuurder(s)

Tot 1 juli 2022: Alfred van den Bosch is vanaf 1 mei 2014 directeur-bestuurder van Wooncompas geweest. Hij is per 1 mei 2022 herbenoemd. De directeur-bestuurder is de nevenfuncties in overleg met de voorzitter van de RvC aangegaan. Vanaf 1 december 2022 is Harro bestuurder en zijn de nevenfuncties tijdens het wervingsproces besproken.

Bestuurder	Alfred van den Bosch (1964)
Nevenfuncties 2022	Maaskoepel, Rotterdam, federatie woningcorporaties Rijnmond, voorzitter bestuur (namens alle regionale woningcorporaties)
	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, Rotterdam, lid Centrale Raad (namens Aedes)
	Amaris zorggroep, Laren, lid Raad van Toezicht

Van 1 juli tot 1 december 2022: De heer Peter Kranenburg

Bestuurder	Peter Kranenburg (1972)
Nevenfuncties 2022	Geen.

Vanaf 1 december 2022: De heer Harro Zanting.

Bestuurder	Harro Zanting (1972)
Nevenfuncties 2022	Partner OperatieNL.
	Lid Raad van Toezicht Stichting R way of living

Beoordeling en beloning bestuurder(s)

Alfred van den Bosch

De RvC stelde in 2014 bij de aanstelling van de bestuurder het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden vast. Deze passen binnen de sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties en WNT 2. De belangrijkste afspraken over de beloning zijn: een functiecontract (dus geen overeengekomen arbeidsduur), een contract voor onbepaalde tijd, inschaling vanaf 1 januari 2022 in klasse G, een vast salaris, het gebruik van een leaseauto en de beoordeling door de RvC van de ontwikkeling van de bestuurder in zijn functie. De bezoldiging van de bestuurder is opgenomen in de 'toelichting WNT' in de jaarrekening. Als onderdeel van het jaarlijkse remuneratiegesprek is de beloning over 2022 vastgesteld door de RvC.

Peter Kranenburg

De RvC stelde in 2022 bij de (tijdelijke)aanstelling van de interim bestuurder het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden vast. Deze passen binnen de sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties en WNT 2. De belangrijkste afspraken over de beloning zijn: midden klasse G, en het gebruik van een leaseauto. De bezoldiging van de interim bestuurder is opgenomen in de 'toelichting WNT' in de jaarrekening.

Harro Zanting

De RvC stelde in 2022 bij de aanstelling van de bestuurder het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden vast.

Deze passen binnen de sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties en WNT 2. De belangrijkste afspraken over de beloning zijn: een functiecontract (dus geen overeengekomen arbeidsduur), een contract voor onbepaalde tijd, inschaling midden klasse G, een vast salaris en de beoordeling door de RvC van de ontwikkeling van de bestuurder in zijn functie. 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 zoals in 2022 over de volkshuisvestelijke stretch, update portefeuillebeleid, de strategie Rotterdam opgave en ons streefhuurbeleid.

Andere wijze van klankborden vindt plaats in de verschillende commissies. Hierin worden bepaalde onderwerpen voorgelegd ter bespreking. De bestuurder brengt binnen de vergaderingen van de 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 2022 was de RvC als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Deskundigheid	Beroep	Belangrijkste nevenfuncties
Mevr. ir. C.J.C. van Benthum (1979)	Lid Lid Auditcie. Voorzitter Remuneratiecie	Vastgoed Gebieds-ontwikkeling Portefeuille-management	Senior-adviseur en partner Realnomics B.V.	
Mevr. drs. I.M.S. Frijters (1970)	Lid Voorzitter commissie Volkshuisvesting & Innovatie Huurders-commissaris	Organisatiestrategie Financiën	Zelfstandig interim bestuurder/directeur en organisatieadviseur bij Imke Frijters B.V.	- Lid Raad van Commissarissen woningcorporatie Wooncompas - Lid Raad van Commissarissen woningcorporatie de Sleutels - Lid Financiële commissie Vereniging toezichthouders bij woningcorporaties (VTW) - Lid Raad van Toezicht De Viersprong (tot 20 november 2022) - Lid Raad van Toezicht Alrijne Zorggroep - Stichting Het Raamwerk: lid raad van toezicht.
Dhr. drs. R.M. de Koning MMO MCM (1960)	Voorzitter Lid Remuneratiecie.	Governance Wonen, zorg en welzijn Regionale binding	Directeur-bestuurder Amfors Groep	- Lid Raad van toezicht, voorzitter Auditcommissie, ASVZ Sliedrecht - Voorzitter Raad van Toezicht, de Zellingen Capelle a/d IJssel
Dhr. C.P.M. van Oorschot RA (1960)	Lid Voorzitter Auditcie. Huurders-commissaris	Volkshuisvesting Financiën	Lid Kernteam Finance TU Delft	- Lid investeringscommissie Groen Ontwikkelfonds Brabant BV. - Lid Raad van Toezicht Dongemond College Raamsdonksveer - Lid Raad van Commissarissen, (voorzitter per 1 januari 2021) Woningstichting Clavis, Terneuzen - Lid Raad van Commissarissen Stichting Krachtbedrijf - Voorzitter bestuur Stichting RSG 't Rijks, Bergen op Zoom

Dhr. P. van Poelgeest (1949) gestopt per 1 mei 2022	Lid Lid commissie Volkshuisvesting & Innovatie Huurders-commissaris	Volkshuisvesting Regionale binding	Directeur en adviseur	• Voorzitter Stichting Samen 010 Rotterdam • Voorzitter Stichting Diaconaal Missionaire Stuurgroep Rotterdam • Voorzitter Stichting Vrienden van de Hillevliet Rotterdam • Voorzitter plaatselijke afdeling SGP Albrandswaard • Adviseur College van Diakenen - Diaconie Protestantse Gemeente Rotterdam-Zuid • Adviseur International Seafarers' Center LCO Oostvoorne
Dhr. H. Karakus (1965)	Lid Lid commissie Volkshuisvesting & Innovatie	Maatschappelijk-bestuurlijk Regionale binding	Directeur Nationaal Programma Vlaarding-en Westwijk	• Bestuurslid stichting wijkverbetering Rotterdam Zuid • Lid algemeen bestuur BOOR • Lid Raad van Commissarissen Eigen Haard • Lid Raad van Advies Timpaan • Lid Raad van Toezicht Hogeschool Rotterdam • Lid Raad van Toezicht Nederlands Register Vastgoed Taxateurs • Senator Eerste Kamer • Voorzitter Woonversneller • Voorzitter Feyenoord XL • Voorzitter Externe Commissie politie (Eenheid Rotterdam) • Voorzitter Brede Bouwcoalitie Overijssel • Voorzitter Bouwtafel Regio Rotterdam.
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	• Voorzitter crisisteam operationeel

Rooster van aftreden

Naam	Benoemd per	Herbenoembaar	Einddatum
Dhr. P. van Poelgeest	01-04-2014	nee	01-05-2022
Mevr. drs. I.M.S. Frijters	01-05-2016	nee	2024
Dhr. C.P.M. van Oorschot RA	01-05-2016	nee	2024
Mevr. ir. C.J.C. van Benthum	15-05-2017	nee	2025
Dhr. drs. R.M. de Koning MMO MCM	01-05-2020	2024	2028
Dhr. H. Karakus	01-05-2022	2026	2030
Mevr. ir. M.E. Weustink – van Ditzhuyzen	01-05-2022	2026	2030

Functioneren en zelfevaluatie raad van commissarissen

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

Alle RvC leden hebben een managementdrives (MD) vragenlijst ingevuld. In 2022 is tijdens de teambuilding in oktober stilgestaan bij de verschillende MD profielen en teamdynamiek. De voorzitter heeft daarnaast met de RvC teruggekeken naar vorig jaar.

Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2022 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. In 2022 deed zich bij de beeldvorming & besluitvorming door de raad van commissarissen op 1 onderwerp onverenigbaarheden voor. Daar zijn passende maatregelen voor getroffen. Er zijn geen transacties geweest waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang.

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 de aanspreekbaarheid van de raad ook. Het afgelopen jaar is door de herbenoeming en werving en selectie van twee nieuwe commissarissen en bestuurder hier volop invulling aangegeven.

Meldingsplicht

De RvC is zich bewust van de meldingsplicht die zij heeft conform de Woningwet. In 2022 was er voor de RvC geen aanleiding om een melding te doen bij de minister.

Informatievoorziening

Via tal van bronnen kreeg de RvC in 2022 informatie die noodzakelijk is om zijn toezichthoudende rol in te vullen. Uiteraard volgen de leden van de raad de voorstellen en maatregelen van de landelijke, regionale en lokale overheid met betrekking tot het wonen en die mogelijke gevolgen hebben voor Wooncompas.

Dit gebeurt onder andere door informatievoorziening vanuit de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en branchevereniging Aedes. Daarnaast ontvangt de RvC informatie van de bestuurder, zowel tijdens plenaire overleggen als tussentijds. Met de accountant bespreekt de RvC de interim-controle, het jaarverslag en de jaarrekening. Daarnaast ontvangen leden van de RvC informatie van de ondernemingsraad, de onafhankelijke controller, de huurdersvereniging en belanghouders. Ook bezoeken zij regelmatig seminars. De RvC is van mening dat hij in 2022 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 2022 verschillende opleidingen, zodat zij voldoende kennis behouden om hun werk als lid van de raad goed te kunnen doen. Alle RvCleden 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	2020	2021	2022
Mevr. ir. C.J.C. van Benthum	9	9	6
Mevr. drs. I.M.S. Frijters	13	44	8
Dhr. drs. R.M. de Koning MMO MCM	25,5	49	109,5
Dhr. C.P.M. van Oorschoot RA	23	23	14
Dhr. P. van Poelgeest	8	4	/
Dhr. H. Karakus	n.v.t	n.v.t	9
Mevr. Ir. M.E. Weustink-van Ditzhuyzen	n.v.t	n.v.t	12
PE-punten bestuurder(s)	2020	2021	2022
Dhr. A. van den Bosch	43	73	46
Dhr. H.A. Zanting	30	98	127

Bezoldiging

De raad heeft de honorering van de raad van commissarissen per 1 januari 2022 vastgesteld conform het grensbedrag van de VTW. Dat houdt de volgende vergoedingen in per jaar:

Voorzitter	Leden
€ 24.360,-	€ 16.240,-

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 acht 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,



Hoofdstuk 9

HOOFDSTUK 9: FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Wooncompas is een financieel gezonde corporatie en door goed rentmeesterschap willen we deze positie behouden. De opgave blijft echter onverminderd hoog door de woningnood, energiecrisis, stijgende inflatie met als gevolg stijgende (bouw)kosten. Daartegenover blijft de betaalbaarheid van ons bezit belangrijk en volgt er een huurverlaging voor de laagste inkomens, hierdoor staan de inkomsten ook onder druk. Door het wegvallen van de verhuurdersheffing wordt dit deels opgevangen, maar zullen keuzes gemaakt moeten worden wat financieel haalbaar is en wat niet, met altijd oog voor de huurder.

Financieel resultaat

Het totale jaarresultaat in 2022 voor belastingen is € 63,6 miljoen negatief (2021: € 245,6 miljoen positief). Dit negatieve resultaat wordt met name veroorzaakt door een waardedaling van ons vastgoed van € 71,4 miljoen, dit was in 2021 nog een waardestijging van € 235,4 miljoen. Daarnaast bedraagt het genomen verlies op de projecten € 20,6 miljoen. Dit komt door enerzijds de verwachte daling van de marktwaarde van het op te leveren vastgoed, daarnaast door de stijging van de stichtingskosten door de toenemende bouwkosten.

Het netto exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille bedraagt € 40,3 miljoen en is ten opzichte van 2021 (€ 40,0 miljoen) nagenoeg gelijk gebleven. De ontvangen huuropbrengsten zijn met € 0,8 miljoen toegenomen. Deze stijging komt onder andere door de huurverhoging en lagere huurdering dan voorgaand jaar, totaal +€ 1,1 miljoen, daarnaast zijn er woningen verkocht of uit exploitatie genomen, totaal -/-€ 0,3 miljoen. De lasten verhuur en beheeractiviteiten en de onderhoudslasten zijn ten opzichte van 2021 gestegen. De verhuur en beheeractiviteiten hebben een lichte stijging van € 0,2 miljoen door indexatie. De onderhoudslasten zijn gestegen met € 3,3 miljoen. De grootste afwijking zit in het planmatig onderhoud en het klachtenonderhoud. In het planmatig onderhoud zijn vorig jaar een aantal projecten uitgesteld en waardoor in 2022 er in verhouding meer projecten zijn uitgevoerd dan vorig jaar en daarnaast de indexatie van de bouwkosten. In het klachtenonderhoud zijn het enerzijds meer meldingen van reparatieverzoeken en anderzijds de bouwkostenstijgingen.

Waardeontwikkeling

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De marktwaarde van het bezit van Wooncompas is in 2022 € 76,3 miljoen euro (-3,9%) gedaald naar € 1.874 miljoen euro, verdeeld naar € 1.562 miljoen DAEB en € 312 miljoen niet-DAEB vastgoed.

De portefeuille volgt hiermee de landelijke trend en regionale trend van waardedalingen van het vastgoed. De autonome waardedaling van het vastgoed (standing portefeuille) kwam uit op een gemiddelde van -3,5%. De waardedaling zit vooral op de woningen -3,7%, wat het grootste deel van het ons bezit is. Op het overige bezit (BOG en parkeren) is het gemiddeld een waardestijging (BOG 0,7% en parkeren 5,5%). Parkeren vertegenwoordigt slechts 0,5% van ons bezit, waardoor deze waardestijging maar een beperkt effect heeft in de totale waardeontwikkeling.

Verschillende factoren liggen ten grondslag aan de waardedaling van de woningen. Enerzijds zijn er de positieve effecten: Met name de afschaffing van de verhuurdersheffing zorgt voor een positieve waardeontwikkeling (€ 97,9 miljoen). Daarnaast is er een waardestijging van € 14,2 miljoen door hogere contracturen vanwege huurverhoging 2022 en harmonisatie bij mutatie. Tot slot is er een positief effect als gevolg van aangepaste huur- en kostenindices van € 11,6 miljoen, met name door hogere inflatie en de daaraan gekoppelde (geliberaliseerde) huurindex ontwikkeling.

Tegenover de positieve waardeontwikkeling staat een iets grotere waardedaling. De belangrijkste factor is de bijgestelde leegwaardeontwikkeling. De in 2022 gerealiseerde leegwaardeontwikkeling draagt nog positief bij aan de marktwaarde (+€ 23,0 miljoen), maar

de bijgestelde leegwaardeontwikkeling voor de jaren t+1 (van +10% naar -2%) en t+2 (van 4% naar 2%) zorgen voor een daling van € 130,7 miljoen.

Een tweede belangrijke factor is de verhoging van de disconteringsvoet, deze is ten opzichte van vorig jaar licht gestegen met 0,02 procentpunt en leidt tot een daling van € 47,1 miljoen. Ander factoren die de marktwaarde beïnvloeden is de verhoogde overdrachtsbelasting en een toename in de onderhoudslasten. In de marktwaarde is geen achterstallig onderhoud ingerekend.

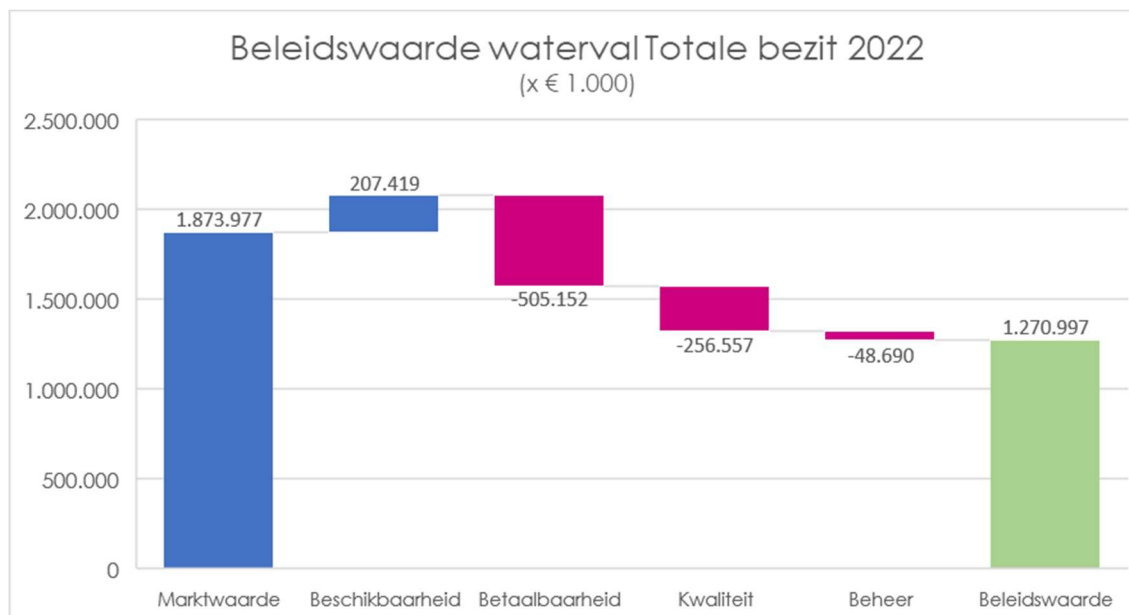
Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde gaat net als de marktwaarde uit van contant gemaakte kasstromen en laat over het verslagjaar 2022 in tegenstelling tot de marktwaarde een positieve ontwikkeling zien ten opzichte van voorgaand jaar. De beleidswaarde bedraagt in totaal € 1.271 miljoen, ofwel 67,8% van de marktwaarde (2021: € 1.250 miljoen, 64,1%).

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt voor een deel beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Verder zijn voor de berekening de definities toegepast uit het handboek modelmatig waarderen en de parameters vanuit de marktwaarde. De belangrijkste wijziging in de berekening is het vervallen van de verhuurdersheffing en de stijgende overdrachtsbelasting van 9% naar 10,4%. In de full-versie waardering wordt met deze stijgende overdrachtsbelasting in de eindwaarde rekening gehouden, echter voor de beleidswaarde wordt het doorexploiteer-scenario gehanteerd en wordt de overdrachtsbelasting geëlimineerd, dit heeft evenals de afschaffing van de verhuurdersheffing een positief effect op de ontwikkeling van de beleidswaarde.

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

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



Het vergelijk van de waarden in bovenstaande afbeelding toont onze maatschappelijke prestatie uitgedrukt in geld. De toekomstige kasstromen gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat geeft voor de portefeuille van Wooncompas een waarde van € 1.873 miljoen (2021: € 1.950 miljoen). De beleidswaarde geeft een contante waarde van € 1.271 miljoen (2021: € 1.250 miljoen euro). Het verschil van € 603 miljoen is, op lange termijn, ons 'economisch offer'. Onder andere het niet direct optrekken van de huur naar wat de

markt maximaal aankan is één van de belangrijke oorzaken. Het verschil is tevens het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is.

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

1. Beschikbaarheid

Het resultaat van de correctie op beschikbaarheid is een opslag op de marktwaarde van 11,1%, in 2021 bedroeg deze opslag 6,4% op de marktwaarde. Het omzetten van de waardering op volledig doorexploiteren heeft een negatief effect op de marktwaarde, echter wordt dit negatieve effect meer dan gecompenseerd door het wegvallen van de overdrachtsbelasting en het positieve effect daarvan op de eindwaarde bij doorexploiteren. Dit resulteert in een opslag van op de marktwaarde van 11,1%.

2. Betaalbaarheid

In de tweede stap betaalbaarheid bedraagt de afslag 26,0% (2021: 34,6%). De markthuur wordt vervangen door de beleidshuur (streefhuur) van Wooncompas. Omdat wij de betaalbaarheid waarborgen, vragen we ook bij mutatie lagere huren en houden we meer woningen onder de liberalisatiegrens. Het vervallen van de verhuurdersheffing vanaf 2023 leidt tot een positief effect in de afslag van betaalbaarheid, dit betekent dat de afslag lager is in vergelijking met voorgaand jaar. (2022 € 487 miljoen, 2021 € 675 miljoen)

3. Kwaliteit

Het mutatieonderhoud en het instandhoudingsonderhoud worden vervangen door een beleidsnorm voor het onderhoud. Deze norm is vastgesteld op basis van de meerjarenbegroting 2023 e.v. In deze norm zit het onderhoudsbeleid voor de komende 15 jaar. Omdat deze norm doorgaans hoger is dan de bij de marktwaarde gehanteerde normen levert deze stap een afslag op.

4. Beheer

Beheerkosten en zakelijke lasten worden vervangen door een beleidsnorm voor beheer. Ook deze norm is vastgesteld op basis van de meerjarenbegroting 2023 e.v. In deze norm zit het beleid voor de komende 15 jaar. Ook deze norm is doorgaans hoger dan die bij de marktwaarde, zodat ook hier het resultaat een afslag op de marktwaarde betekent.

Naast de afslagen voor betaalbaarheid, beschikbaarheid, onderhoud en beheer zet een woningcorporatie ook zijn maatschappelijke functie in bij het realiseren van nieuwbouw en leefbaarheid van de wijken. De marktwaarde van nieuwbouw is in veel gevallen lager dan de gemaakte kosten voor het ontwikkelen van het vastgoed. Hierdoor ontstaan bij aanvang van de exploitatie de zogenoemde onrendabele investeringen (verliezen). Ultimo 2022 bedraagt de voorziening onrendabele investeringen € 44 miljoen. Daarnaast heeft Wooncompas in 2022 € 1,1 miljoen uitgegeven aan leefbaarheid en bewonersparticipatie uitgegeven, omdat Wooncompas wil zorgdragen voor een prettige woon- en leefomgeving.

Financiële continuïteit

Beoordelingskader

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

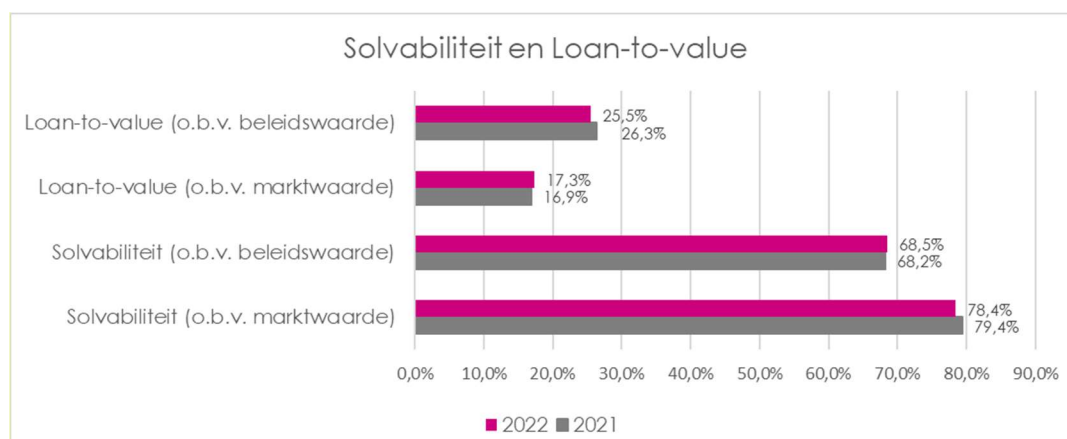
- ICR (liquiditeit): maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.

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

Onderstaande geeft de 5 financiële ratio's weer met de realisatie van 2022 en 2021. 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.

	2022	2021	Norm
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	78,4%	79,4%	
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	68,5%	68,2%	>15%
Loan-to-value (o.b.v. marktwaarde)	17,3%	16,9%	
Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde)	25,5%	26,3%	<85%
Rentedekkingsratio (ICR)	2,84	3,11	>1,4
Dekkingsratio (marktwaarde leningen/marktwaarde bezit)	17,1%	22,9%	<70%
Onderpandratio	14,2%	19,3%	<70%

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



De loan to value op basis van beleidswaarde is in vergelijking met 2021 iets afgenomen. De waarde van de leningportefeuille is afgenomen, door aflossing en daarnaast zijn er geen nieuwe financieringen of herfinancieringen aangetrokken in 2022. Daarnaast is de beleidswaarde ten opzichte van voorgaand jaar iets gestegen, waardoor de loan to value zich positief heeft ontwikkeld. Ten opzichte van de marktwaarde neemt de LTV juist toe, dit komt door de daling van de marktwaarde.

De solvabiliteit is ook iets toegenomen ten opzichte van voorgaand jaar, dit wordt veroorzaakt door de toename van het eigen vermogen op basis van de beleidswaarde. Een daling van de marktwaarde en een stijging van de beleidswaarde leidt tot een lagere afslag voor de volkshuisvestelijke bestemming, waardoor het eigen vermogen toeneemt. De

toename van het eigen vermogen is in verhouding hoger dan de toename van het totale vermogen, dit heeft een gunstig effect op de ontwikkeling van de solvabiliteit. De solvabiliteit op basis van de marktwaarde daalt ten opzichte van vorig jaar, wat evenals bij de loan to value veroorzaakt wordt door de daling van de marktwaarde en daarmee een daling van het eigen vermogen (herwaarderingsreserve wordt lager).

Toekomstverwachtingen

In december 2022 is onze begroting vastgesteld door de bestuurder en goed gekeurd door de Raad van Commissarissen. De begroting is al opgesteld in een tijd waarbij de verschillende crises al aanwezig waren, zoals de energiecrisis, woningnood, vluchtelingenstromen en economische onzekerheid. Echter een aantal maanden later blijkt deze economische onzekerheid nog groter en is de inflatie nog meer toegenomen en de rente gestegen. In de begroting is een mooie ambitie ingerekend met een groei van onze woningvoorraad, door onder andere ontwikkeling in Rotterdam. De economische onzekerheid kan effect hebben op onze ambitie en opgave. Onderstaande grafieken geven weer welk effect de gewijzigde parameters (bron: Ortec OFS Q1) hebben op onze huidige meerjarenbegroting.



Op basis van de huidige parameters is onze volledige meerjarenbegroting nog steeds financieel haalbaar en heeft het een beperkt effect op de ratio's. De ICR wordt door de rentestijging iets harder geraakt, maar blijft nog steeds boven de norm. De overige ratio's ontwikkelen zich nagenoeg gelijk aan de lijn uit de vastgestelde meerjarenbegroting.

RISICOMANAGEMENT

Risico's zijn de effecten van onzekerheden op het behalen van doelstellingen. We actualiseren jaarlijks onze risico-inschatting. Wooncompas is en blijft een solide corporatie. De coronacrisis lijkt op zijn retour, maar daarvoor in de plaats zijn er de merkbare gevolgen van de oorlog in Oekraïne, een gespannen bouwmarkt en veranderende politieke sentimenten gekomen. De impact op de bedrijfsvoering wordt zo goed mogelijk ingeschat, waarvoor we ook in 2022 gebruik hebben gemaakt van onze beproefde methodiek om risico's in beeld te brengen en te waarderen. De risico's zijn in verbinding met de doelstellingen zoals verwoord in ons ondernemingsplan. Ook hebben we de zwaarstwegende risico's ingedeeld in categorieën conform de RJ400.

Risico impact

Met name het opstellen van Nationale Prestatieafspraken, de wens tot uitbreiding van het werkgebied, prijsstijgingen in de bouwmarkt en gemeenten die hun weg aan het zoeken zijn naar aanleiding van interne ontwikkelingen (BAR-gemeenten) hadden invloed op het beleid van Wooncompas. De positie van risicomanagement is verstevigd als organisatiehulpmiddel bij het behalen van ondernemingsdoelen. Risico's zijn gekoppeld aan doelstellingen en kunnen gebruikt worden om mogelijke afwijkingen tot vooraf gestelde normen te beheersen. Er is veel inspanning verricht om processen in kwetsbare risicogebieden te verbeteren. Overall binnen Wooncompas zijn veranderingen aangebracht om dichterbij de gewenste situatie te komen. Belangrijke onderdelen zijn het portefeuillebeleid en het integriteits- en veiligheidsbeleid, interne regelingen rond datalekken en het verbeteren van de informatie architectuur. De blootstelling aan cyberrisico's staat expliciet op de agenda. Daarnaast is in 2022 veel aandacht geweest voor het versterken van de organisatie en is een aanzet gegeven om verantwoordelijkheid lager in de organisatie te leggen. De frequentie van bespreking van diverse risico's wordt in 2023 verhoogd, waardoor er toegewerkt wordt naar een risico-intelligente organisatie.

Hieronder wordt kort de ontwikkeling geschetst (in aantallen) tussen de jaarverslagen 2021 en 2022:

Soort risico	Stand 2021	Nieuw in 2022 (1)	Verwijderd in 2022 (2)	Stand 2022
Strategisch	7	5	3	9
Operationeel	11	-	3	8
Financiële positie	-	-	-	-
Wet- en regelgeving	1	-	-	1
	19	5	6	18

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

(2) Verwijderd is hier uit te leggen als die risico's die in 2022 niet langer als oranje of rood risico beschouwd worden.

In het jaarverslag 2021 is ingegaan op de mogelijke impact van de coronacrisis op de bedrijfsvoering van Wooncompas in 2022. Wij hebben vorig jaar beargumenteerd dat de impact daarvan gering zou zijn en die verwachting is uitgekomen. De dreiging van Covid-19 is niet weg, maar de mogelijke impact daarvan wordt in brede lagen van de bevolking steeds minder gevoeld. Dat geldt ook voor Wooncompas, het valt binnen onze risk-appetite en derhalve hebben wij dit jaar geen specifieke aandacht aan dit risico besteed.

Risico taxatie

Per risico brachten we in kaart wat de kans en impact zijn als de gebeurtenis van het risico zich zou voordoen. De kleurentabellen hieronder laten zien hoe de verdeling er ultimo 2022 uitziet. Het betreft de positionering van onder de RJ 400 categorieën benoemde risico's aangevuld met overige risico's. De grootte van een bol geeft een indicatie van de hoeveelheid risico's die in het desbetreffende matrixvakje te vinden is.

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

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

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

De risico's die oranje of hoger getaxeerd zijn bespreken we twee keer per jaar. Uit de analyse volgt dat er 12 risico's in de categorie financieel en 16 risico's in de categorie imago oranje kleuren. Er zijn 10 risico's die in beide categorieën vallen, zodat er $(12+16-10)=18$ unieke risico's beschreven zijn.

Risico bereidheid

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

risico te beslissen en kwantificeren wat de maatregel en het restrisico is. Anderzijds wordt op macroniveau (top down) door ons gekeken of de maatregelen voldoende effectief en efficiënt zijn met het oog op te verwachten schade. De maatregelen die van kracht zijn, krijgen periodiek een update, op hetzelfde moment als de risico matrix als geheel wordt bijgewerkt.

Eind 2022 hebben we de risico's zoals per einde 2021 benoemd, opnieuw beoordeeld. Ook staan wij jaarlijks afzonderlijk stil bij mogelijke frauderisico's en rapporteren hierover aan de Raad van Commissarissen. Voor risico's die samenhangen met investeringsprojecten gebruiken wij een risicokaart, die per projectfase door projectleiders geactualiseerd moet worden. In 2021 hebben we veel energie gestoken in het scoren van operationele risico's (kans x impact) en dit vastgelegd, samen met beheersmaatregelen, in processoftware genaamd Sensus. In 2022 zijn de risico-dashboards per proceseigenaar operationeel geworden en zijn deze gebruikt om in de tertiaalrapportages In Control Statements te maken door de proceseigenaren. Hierdoor is het risicomangement systeem verder verbeterd en meer geïntegreerd in de dagelijkse bedrijfsvoering. In 2023 zal dit systeem verder worden geprofessionaliseerd.

Bespreking van de risico's

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

- a. **Strategische risico's** hebben vaak een externe oriëntatie/ontstaansgrond en hebben mogelijk invloed op potentieel strategische lange termijn doelstellingen. We onderkennen in deze categorie de volgende risico's.
 1. *Doordat de vastgoedmarkt volatiel is en er meer vraag naar bouwopdrachten waarneembaar is zullen bouwrijzen stijgen*, met als gevolg dat er meer verlies genomen wordt op sociale woningbouw. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. We kunnen goed uitleggen waarom bepaalde strategische vastgoedkeuzes in planning zijn gemaakt en we concentreren onze inkoopkracht en kijken kritisch naar prijs/kwaliteit in projecten. Verder verkennen wij alternatieve vormen van inkoop en aanbesteding (alternatief tov huidige processen) teneinde inkoopvoordeel maximaal te benutten en afspraken te maken omtrent indexaties binnen bestaande contracten de prijsstijgingen beperkt te houden.
 2. *Lokale politiek*. Doordat de lokale en regionale politieke richting kunnen wijzigen kunnen bestaande strategische (bouw) plannen veranderen met als gevolg financiële, imago schade en een tekortschietende aanwas met betrekking tot de regionale huisvestingsopgave. Het is moeilijk om de urgentie van de woningnood op de lokale politieke agenda te krijgen. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. Dit doen wij door proactieve communicatie richting ambtelijk apparaat, politiek en colleges.
 3. *Verandering van beleid van gemeente is niet voorzien bij aanvang van het bouwproject*. Doordat de gemeente mogelijk ad hoc andere beleidsaccenten formuleert bestaat de kans dat het project hierop niet meer bijgestuurd kan worden met als gevolg dat er een mismatch ontstaat tussen vraag en aanbod waardoor er onrendabele verhuur kan optreden. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. Dit doen wij door in te zetten op een beter op elkaar afgestemde benadering richting ambtelijk apparaat en colleges.
 4. *Ons kwantitatieve aanbod sluit niet aan op de groeiende behoefte*. We worden als woningcorporatie geconfronteerd met een stijgende vraag door statushouders en Oekraïense vluchtelingen. Regionale biedingen voor landelijke afspraken komen tekort op sociale woningbouw. Dit is een Wooncompas overstijgend probleem. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. Dit doen wij door meer lobbykracht te ontwikkelen bij Maaskoepel en Aedes.
 5. *Cultuur-, generatie- en mentaliteitsverschillen*. Doordat er verschillen kunnen ontstaan tussen culturen en generaties over samenleven bestaat de kans dat fricties en onbegrip kunnen ontstaan met als gevolg dat er calamiteiten kunnen optreden in woningen en wijken. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. Dit doen we door in 2023 de inzet van wijkbeheerders voort te zetten, de samenwerking

met de partners in de wijk te intensiveren, uitvoering te geven aan het convenant overlast dat met gezamenlijke partners is getekend en het monitoren van de ontwikkeling van de leefbaarheid in de wijken.

6. *Oplopende huurachterstand.* Als Wooncompas niet bovenop de incasso zit bestaat de kans dat huurachterstanden sterk toenemen. Dit mede als gevolg van de sterk gestegen energieprijzen. Met als gevolg dat huurinkomsten gedeerd worden en er grote schuldproblemen ontstaan onder de huurders. Onze risicoresponse is dat we dit risico willen beperken. Dit doen wij door in samenwerking met gemeentes Vroeg Signalering in te zetten en een specifieke doelgroep benadering te kiezen, dat wil zeggen hier een specifieke werkwijze op te zetten (bv meer huisbezoeken). Voorlichting op hoe energielasten te beperken en bij intakes aandacht voor de gestegen energiekosten. Wij zetten hiervoor betalingsregelingen op maat in.
7. *Bureaucratie.* Doordat er hogere eisen gesteld worden aan woningbouwcorporaties op het vlak van regelgeving bestaat de kans dat de focus te veel komt te liggen bij de regels en richtlijnen waardoor er onvoldoende flexibel en klantgericht gewerkt wordt. Onze risicoresponse is dat we dit risico willen beperken. Dit doen wij door het pro-actief inspelen op wijzigingen in wet- en regelgeving.
8. *Mogelijk veel druk vanuit (te veel) (verbeter-)programma's tegelijk.* Wooncompas werkt continue aan haar executiekracht om steeds dat beetje extra voor haar klanten te kunnen leveren. Daarbij halen we het beste uit ons zelf en onze middelen en zetten daartoe (verbeter)programma's in om dat te bereiken. Om deze te laten slagen is Wooncompas oplettend dat er voldoende tijd en ruimte is voor participatie bij haar medewerkers. Het risico op teveel tegelijk beperken wij door de acties uit de programma's zoveel mogelijk op elkaar te laten aansluiten, prioriteiten te stellen en aandacht voor elkaar en de mens binnen Wooncompas met het HR-programma 'jij maakt het verschil'.
9. *Onvoldoende capaciteit (kwalitatief / kwantitatief) voor herstructurerings-opgaven.* Doordat er grote bouwopgaven zijn bestaat de kans dat de interne kwalitatieve en kwantitatieve capaciteit om dit uit te voeren niet voldoende zijn met als gevolg dat er reputatieschade of financiële schade ontstaan. Onze risicoresponse is dat we dit risico willen beperken. Dit doen wij door het domein vastgoed en in het bijzonder projectontwikkeling kwantitatief en kwalitatief te versterken.

b. **Operationele risico's** hebben vooral betrekking op de processen binnen Wooncompas en zouden de korte termijn doelstellingen kunnen belemmeren. We onderkennen in deze categorie de volgende risico's.

1. *Impactvolle klachten via sociale media.* Doordat communicatiekanalen onder invloed van social media heel direct en krachtig geworden zijn, kunnen enkele uitbijters een grote (negatieve) invloed uitoefenen op het imago van de corporatie. Onze risicoresponse is dat we dit risico willen accepteren. In 2022 is een mediastrategie vastgesteld en gemonitord op basis van verschillende prestatie indicatoren (pi's). Daarnaast zijn medewerkers Klant en Service getraind in de omgang met dit soort uitingen en zijn er de-escalatie afspraken gemaakt met (de afdelingen) Communicatie en Klant en Service.
2. *Door niet passend competentie management bestaat de kans dat de kwaliteiten van medewerkers onvoldoende aansluiten bij wat gewenst is.* Dit risico beperken wij door benodigde competenties op functieniveau te koppelen aan onze kernwaarden en dit te ondersteunen met talent- en competentie management met vanuit de HR-cyclus aandacht voor de ontwikkelpotentie van medewerkers.
3. *Ook Wooncompas kan het doelwit worden van cybercriminelen.* Deze kans dat de bedrijfsvoering voor kortere of langere tijd wordt verstoord is gelijk bij vele andere bedrijven en bedrijfstakken opportuun. Onze risicoresponse is dat we dit risico beperken en verleggen. Een cyberaanval kun je mogelijk niet altijd voorkomen, maar je kunt je wel goed voorbereiden en het de aanvallers zo moeilijk mogelijk maken. Wij creëren zoveel

mogelijk veiligheid door op gestructureerde wijze aandacht te geven aan de classificatie van data, bijbehorende weerstandniveaus en technische en organisatorische maatregelen zoals een autorisatiematrix en gelaagdheid in beveiliging.

4. *(Imago)schade bij datalek.*

Doordat er privacygevoelige informatie binnen Wooncompas gebruikt wordt, kan een datalek leiden tot imagoschade met als gevolg dat Wooncompas in een verkeerd daglicht komt te staan. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. De impact van een informatiebeveiligingsincident (datalek) is belegd in procedures, Wooncompasbreed bekend, om op een juiste wijze te handelen en herhaling te voorkomen. Daarbij is er continue aandacht voor bewustzijn bij medewerkers en krijgen nieuwe medewerkers een AVG-training te geven.

6. *Aanwezigheid onveilige materialen zoals asbest.* Door de mogelijke aanwezigheid van asbest, puurschuim en spouwankers kunnen tijdens werkzaamheden onveilige situaties ontstaan met als gevolg dat er multischades kunnen optreden. Veiligheid wordt bedreigd door onveilige materialen en situaties in bestaande gebouwen. In nieuwbouw te gebruiken materialen zijn aan wettelijke voorschriften gebonden, asbest is immers niet meer toegestaan. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. Dit doen we door ons contract- en leveranciersmanagement te verbeteren en het omgaan met dit soort materialen onderdeel te maken van onderhandelingen en contracten met leveranciers.

7. *Veiligheid tijdens uitvoering.* Door onveilig handelen door contractpartijen kunnen er onveilige situaties ontstaan tijdens werkzaamheden op bouwlocaties met multischades als mogelijk gevolg. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. Dit doen we door ons contract- en leveranciersmanagement te verbeteren en de consequenties van onveilig werken onderdeel te maken van onderhandelingen en contracten met leveranciers.

8. *Omgevingsvergunning wordt niet verleend.* De gewenste (complex)strategie wordt planologisch niet goedgekeurd met als gevolg dat (her)ontwikkeling vertraagt. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. Dit willen we beperken door goed stakeholdermanagement en een goede communicatie- en participatiestrategie.

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

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

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

1. Invoering van normhuren brengt mogelijk veel van onze huurders in de financiële problemen. Onze risicoreactie is dat we dit risico willen beperken. Dit doen we door een blijvend politieke lobby via Aedes. Het lijkt landelijk beter in de aandacht te komen.

Verankering

Risicomanagement is verankerd in de organisatie en aangesloten bij de meest recente wet- en regelgeving. Het binnen Wooncompas actieve Compliance Team ziet hier mede op toe. Het risicobeleid voorziet erin dat over onze risicobeheersing jaarlijks verantwoording wordt afgelegd aan de Raad van Commissarissen. In 2023 zal integraal risicomanagement verankerd blijven door de integratie met door proceseigenaren op te stellen In Control

Statements die in de Tertiaalrapportages worden opgenomen. Door het opnemen van risico-indicatoren in de rapportagecyclus en het benoemen van de three lines binnen het Internal Control Framework zorgt Wooncompas ervoor dat risicobewustzijn onderdeel blijft van de dagelijkse praktijk. Openheid, transparantie, begrip en het aanvaarden van consequenties leiden daarbij tot een verbeterde risicocultuur (soft controls).

2022

JAAARREKENING



JAARREKENING 2022

BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (NA RESULTAATBESTEMMING)

Bedragen x € 1.000

	Referentie	31-12-2022	31-12-2021
ACTIVA			
Vaste Activa			
Immateriële vaste activa			
Overige immateriële vaste activa	1.1.1	614	992
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2.1	1.561.995	1.620.386
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2.1	311.982	329.898
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2.2	11.100	11.543
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2.3	1.918	-
Totaal vastgoedbeleggingen		1.886.995	1.961.827
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.3.1	3.071	3.180
Totaal materiële vaste activa		3.071	3.180
Financiële vaste activa			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen in groepsmaatschappijen	1.4.1	18	18
Latente belastingvorderingen	1.4.2	3.257	3.023
Totaal financiële vaste activa		3.275	3.041
Totaal van vaste activa		1.893.955	1.969.040
Vlottende Activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.5.1	371	-
Vorderingen			
Huurdebiteuren	1.6.1	588	621
Overheid	1.6.2	263	305
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.6.3	-	18
Overige vorderingen	1.6.4	995	1.628
Overlopende activa	1.6.5	1.375	270
Liquide middelen	1.7	17.306	4.201
Totaal van vlottende activa		20.898	7.043
TOTAAL ACTIVA		1.914.853	1.976.083

	Referentie	31-12-2022	31-12-2021
PASSIVA			
Eigen vermogen	1.8		
Herwaarderingsreserve	1.8.1	1.151.268	1.231.083
Overige reserves	1.8.2	349.918	338.576
Totaal eigen vermogen		1.501.186	1.569.659
Voorzieningen	1.9		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	1.9.1	44.052	29.764
Overige voorzieningen	1.9.2	101	84
Totaal voorzieningen		44.153	29.848
Langlopende schulden	1.10		
Schulden aan banken	1.10.1	341.815	349.461
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.10.2	9.875	10.330
Overige langlopende schulden	1.10.3	146	167
Totaal langlopende schulden		351.836	359.958
Kortlopende schulden	1.11		
Schulden aan banken	1.11.1	5.414	5.198
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.11.2	3.206	1.671
Schulden aan groepsmaatschappijen		16	16
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.11.3	2.104	2.191
Overige schulden	1.11.4	81	114
Overlopende passiva	1.11.5	6.857	7.428
Totaal kortlopende schulden		17.678	16.618
TOTAAL PASSIVA		1.914.853	1.976.083

WINST- EN VERLIESREKENING 2022

Bedragen x € 1.000

	Referentie	2022	2021
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	77.203	76.451
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	4.117	4.184
Lasten servicecontracten	2.1.3	-4.134	-4.041
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.1.4	-5.330	-5.121
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-21.773	-18.471
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-9.828	-13.010
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		40.255	39.992
Verkopen vastgoedportefeuille	2.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3	6.558	3.752
Toegerekende organisatiekosten verkopen vastgoedportefeuille	2.3	-168	-206
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3	-4.959	-2.608
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.431	938
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-21.880	-19.803
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	-71.413	235.420
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	314	492
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-92.979	216.109
Overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	372	259
Kosten overige activiteiten	2.5.2	-	-5
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		372	254
Overige organisatiekosten	2.6		
Overige organisatiekosten	2.6.1	-3.467	-3.320
Totaal overige organisatiekosten		-3.467	-3.320
Leefbaarheid	2.7		
Kosten Leefbaarheid	2.7.1	-448	-274
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	2.7.1	-611	-855
Totaal leefbaarheid		-1.059	-1.129
Financiële baten en lasten	2.8		
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren		-418	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		34	991
Rentelasten en soortgelijke kosten		-7.790	-8.252
Totaal van financiële baten en lasten		-8.174	-7.261
Resultaat voor belastingen		-63.621	245.583
Belastingen	2.9		
Belastingen		-4.852	-8.019
Resultaat na belastingen		-68.473	237.564

KASSTROOMOVERZICHT 2022 (DIRECTE METHODE)

Bedragen x € 1.000

	2022	2021
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	77.261	76.666
Vergoedingen	4.389	4.343
Overige bedrijfsontvangsten	123	102
Ontvangen interest	-	93
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	81.773	81.204
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-7.660	-7.145
Onderhoudsuitgaven	-17.080	-14.964
Overige bedrijfsuitgaven	-14.858	-14.513
Betaalde interest	-10.954	-10.477
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-210
Verhuurderheffing	-5.408	-8.538
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-324	-265
Vennootschapsbelasting	-5.312	-2.980
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-61.596	-59.092
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	20.177	22.112
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.450	3.150
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	601
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	6.450	3.751
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	-6.404	-4.648
Verbeteruitgaven	-1.527	-8.560
Aankoop	-	-179
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-403	-165
Investerings overig	-180	-763
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-8.514	-14.315
FVA		
Ontvangsten overig	505	375
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	505	375
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.559	-10.189
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe ongeborgde leningen	-	5.000
	-	5.000
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-5.513	-15.929
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
	-5.513	-15.929
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.513	-10.929
Toename (afname) van geldmiddelen	13.105	994
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.201	3.207
Geldmiddelen aan het einde van de periode	17.306	4.201

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR HET OPSTELLEN VAN DE JAARREKENING

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Alle bedragen luiden in euro's.

Activiteiten

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

Het KvK-nummer van Wooncompas is 24108743.

Groepsverhoudingen

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

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

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

Algemene grondbeginselen

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

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

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

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

Continuïteit

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

Oordelen en schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de 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.

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.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Immateriële vaste activa

Algemeen

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

Overige immateriële vaste activa

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

Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2022 bedraagt deze grens 763,47 (ultimo 2021: 752,33) 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.

Generieke onzekerheid marktwaarde

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

marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de marktwaarde.

Herwaardering

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

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

Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings 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.

Beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield

wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Wooncompas hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Wooncompas hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
Gemiddelde onderhoudslasten van 2.317 (2021: 1.838) euro per wooneenheid.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Wooncompas hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
Gemiddelde beheerlasten van 907 (2021: 818) euro per wooneenheid.

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

Wooncompas de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Marktwaarde	Beleidswaarde
gemiddelde disconteringsvoet	6,15%	5,60%
gemiddelde huurprijs	€ 992	€ 652
norm onderhoud	€ 1.087	€ 2.317
norm beheer	€ 475	€ 907

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

Herclassificatie

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

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

ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Materiële vaste activa

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

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

Financiële vaste activa

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen in groepsmaatschappijen

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

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

Latente belastingvorderingen

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

De latente belastingvorderingen zijn opgenomen tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Wooncompas geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief en bedraagt voor 2022 2,24 procent.

Vorraden

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.

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.

Voorziening pensioenen

Wooncompas heeft voor haar werknemers één pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds: Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen van Wooncompas, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij SPW. Wooncompas betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door de financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 2022 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 133,7 procent (ultimo 2021: 118,8 procent). In 2022 diende het pensioenfonds een beleidsdekkingsgraad van tenminste 127,6 procent te hebben. Vanaf 31 december 2014 moeten pensioenfondsen iedere maand ook een beleidsdekkingsgraad aan De Nederlandsche Bank doorgeven. Dit is een gemiddelde van de dekkingsgraden over de afgelopen twaalf maanden. Met de beleidsdekkingsgraad kunnen pensioenfondsen bepalen of zij voldoende vermogen hebben. Ook kan de beleidsdekkingsgraad als basis worden gebruikt bij beslissingen zoals toeslagverlening. Het voordeel van een gemiddelde dekkingsgraad is dat korte schommelingen in de markt minder invloed hebben op het beleid. Het pensioenfonds verwacht aan de eis voor minimale dekkingsgraad te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Wooncompas heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Wooncompas. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Overige voorzieningen

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

Langlopende schulden

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

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

Wooncompas heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De

terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor het bepalen van het resultaat

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2022 bedroeg dit maximumpercentage huursomstijging 2,3%. 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 klanten contact center.

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoop onroerende zaken

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Netto resultaat overige activiteiten

Overige activiteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

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

Pensioenlasten

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

Overige bedrijfslasten

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

Netto resultaat overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten

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

Netto resultaat leefbaarheid

Leefbaarheid

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

Saldo financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten

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

Belasting over het resultaat

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

Wooncompas heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

Acute vennootschapsbelasting

De opzegging van VSO 2 heeft geen gevolgen voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast over boekjaar 2022. Voor boekjaar 2022 zijn de fiscale winstbepalingsregels uit VSO 2 nog geldig. De opzegging heeft geen terugwerkende kracht. Wooncompas heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

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.

Operationele leasing

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

Grondslagen van het kasstroomoverzicht

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

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

FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Financiële instrumenten

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

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

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

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

Renterisico

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

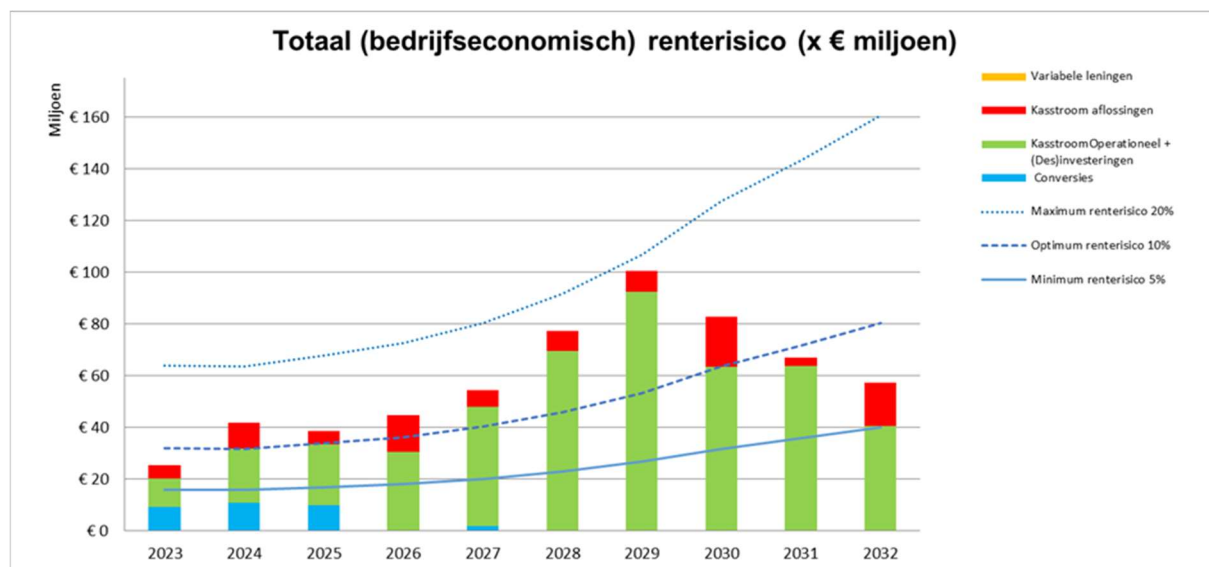
Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Wooncompas risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Wooncompas risico's over de marktwaarde.

WSW renterisicoprofiel

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

toezien dat het herfinancieringsrisico van alle deelnemende corporaties samen per jaar maximaal 15 procent van het geborgde lening volume bedraagt.

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



Figuur 1: Renterisico 2023-2032

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

Wooncompas maakt gebruik van een kredietfaciliteit bij de Rabobank. Als zekerheid voor de beschikbare kredietfaciliteit heeft Wooncompas onderpand verstrekt met een WOZ-waarde ter hoogte van circa € 11,2 mln. Het onderpand betreft 36 woningen in het project Centrumplan fase II.

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

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

Beschikbaarheidsrisico

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

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

Bedragen x € 1.000

Immateriële vaste activa

	2022	2021
Saldo 1 januari		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.094	1.777
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.102	-747
Boekwaarde 1 januari	992	1.030
Mutaties boekjaar		
-Investerings	-	317
-Afschrijvingen	-378	-355
Saldo	-378	-38
Saldo 31 december		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.094	2.094
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.480	-1.102
Boekwaarde 31 december	614	992

Overige immateriële vaste activa

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

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

	Systematiek	Termijn
- Automatisering	lineair	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	595.382	157.460	752.842
-Cumulatieve herwaarderingen	1.044.620	181.891	1.226.511
-Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-19.616	-9.453	-29.069
Boekwaarde 1 januari	1.620.386	329.898	1.950.284
Mutaties			
-Investerings - opleveringen nieuwbouw	5.234	-	5.234
-Investerings - uitgaven na eerste verwerking	1.756	227	1.983
-Buitengebruikstellingen en afstotingen	-7.866	-4.245	-12.111
-Overboeking DAEB / Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	296	-296	-
-Aanpassing marktwaarde	-57.812	-13.601	-71.413
Totaal mutaties	-58.392	-17.915	-76.307
Saldo 31 december			
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	600.995	155.382	756.377
-Cumulatieve herwaarderingen	980.615	166.054	1.146.669
-Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-19.615	-9.454	-29.069
Boekwaarde 31 december	1.561.995	311.982	1.873.977

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.157 (2021: 9.208) verhuureenheden opgenomen en de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bestaat uit 2.024 (2021: 2.056) verhuureenheden.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt 2.620 miljard euro (2021: 2.246 miljard euro).

De marktwaarde van het bezit van Wooncompas is in totaal over het jaar 2022 met € 76,3 miljoen (3,9%) gedaald van 1.950 miljoen euro ultimo 2021 naar 1.874 miljoen euro ultimo 2022, verdeeld naar € 1.562 miljoen DAEB en € 312 miljoen niet-DAEB vastgoed.

Toelichting bij de waardeveranderingen

De waardeveranderingen bestaan uit € 71,4 miljoen autonome waardedaling (-3,7 %) verdeeld over € 73,0 miljoen daling op de woningportefeuille en € 1,6 miljoen waardestijging op het overige bezit (parkeren + BOG). Het restant waardeontwikkeling wordt veroorzaakt door veranderingen in de portefeuille. Dit is het saldo van de waardestijging door oplevering van nieuwe woningen € 5,2 miljoen, investeringen – initiële verkrijgingen en investeringen – uitgaven na eerste verwerking € 2,0 miljoen minus – buitengebruikstelling en afstoting – sloopcomplexen € 9,8 miljoen en de dispositie van woningen € 2,3 miljoen.

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

Deelportefeuilles	Waardeontwikkeling
Wonen	-3,9%
BOG	1,8%
Parkeren	5,3%
Totaal Wooncompas standing	-3,7%

De waardeontwikkeling van de woningen sluit aan bij de landelijke trend. De veruit belangrijkste factor voor de daling is de bijgestelde leegwaardeontwikkeling voor de komende jaren. Het waardedrukkend effect hiervan is groter dan het positieve effect van de afschaffing verhuurdersheffing. In mindere mate draagt ook de stijging van de (basis)disconteringsvoet bij aan de waardedaling.

De waardeontwikkeling van de BOG portefeuille is 2022 stabiel: een kleine waardestijging van 1,8%. De Parkeer-portefeuille kent een waardestijging van 5,3%. Dit is met name het gevolg van de leegwaardestijging van garageboxen.

Inschakelen taxateurs

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

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

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

Wooncompas maakt in 2022 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 2022 een gemiddelde exit yield van 5,0 (2021: 4,3) procent. Voor de BOG-eenheden gold ultimo 2022 een gemiddelde exit yield van 8,7 (2021: 7,8) 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 2022 een gemiddelde disconteringsvoet van 6,2 (2021: 6,1) procent. Voor de BOG-eenheden gold ultimo 2022 een gemiddelde disconteringsvoet van 7,8 (2021: 6,8).

• *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 waarderen bevindt. Daaronder worden ook die onderhoudsmaatregelen begrepen, die nodig zijn om eventueel achterstallig onderhoud op te heffen, zonder dat sprake is van een verbetering van de kwaliteit van het complex op basis waarvan een huurverhoging gevraagd zou kunnen worden. Tot het onderhoud wordt ook gerekend het zogeheten incidenteel of klachtenonderhoud.

• *Mutatieonderhoud*

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

• *Beheerkosten*

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

• *Mutatieleegstand*

De periode waarin geen huur wordt ontvangen voor leegstaande eenheden.

• *Gebruik vrijheidsgraden in marktwaardering*

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

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

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

Gehanteerde complexindeling

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

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

Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2027 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	-2,00%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	VTW-bedragen	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	VTW-bedragen	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+BK stijging	+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-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen
Mutatieonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen	in VTW-bedragen
Achterstallig onderhoud per vhe - EGW	€ 0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Achterstallig onderhoud per vhe - MGW	€ 0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Achterstallig onderhoud per vhe - studenteneenheid	€ 0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Achterstallig onderhoud per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	€ 0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten EGW	€ 481	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten MGW	€ 472	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten studentenhuysvesting	€ 445	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten Zorgeenheid (extramuraal)	€ 435	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	gem.tarief	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Belastingen, verzekeringen, en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Verhuurdersheffing (% van de WOZ)	0,332%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%
Maximale grondslag verhuurdersheffing	315.000	-	-	-	-	-	-
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Huurstijging boven prijsinflatie - onzelfstandige eenheden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatieleegstand - gereguleerde 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	€ 571	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,0%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2022	2023	2024	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO	€ 6,50	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO	€ 7,90	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Mutatieonderhoud BOG per m2 BVO	€ 10,90	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Mutatieonderhoud MOG per m2 BVO	13,2	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0,00	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten - BOG (% van de markthuur)	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)	2%	2%	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de W OZ)	gem.tarief	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de W OZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters parkeergelegenheden	2022	2023	2024	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 60	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 202	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 30	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 41	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de W OZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 571	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Verkoopkosten per eenheid	€ 571	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2022	2023	2024	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 10,50	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 31,20	+ inflatie	+ inflatie	+ inflatie
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0,00	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de W OZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de W OZ)	incl.bij OZB	incl.bij OZB	incl.bij OZB	incl.bij OZB
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	11,40%	11,40%	11,40%

Beleidswaarde

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

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

1. Beschikbaarheid

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

2. Betaalbaarheid

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

3. Kwaliteit

Het mutatieonderhoud en het instandhoudingsonderhoud worden vervangen door een beleidsnorm voor het onderhoud. Deze norm is vastgesteld op basis van de meerjarenbegroting 2023 e.v. In deze norm zit het onderhoudsbeleid voor de komende 15 jaar. Omdat deze norm doorgaans hoger is dan de bij de marktwaarde gehanteerde normen zal deze stap een afslag opleveren.

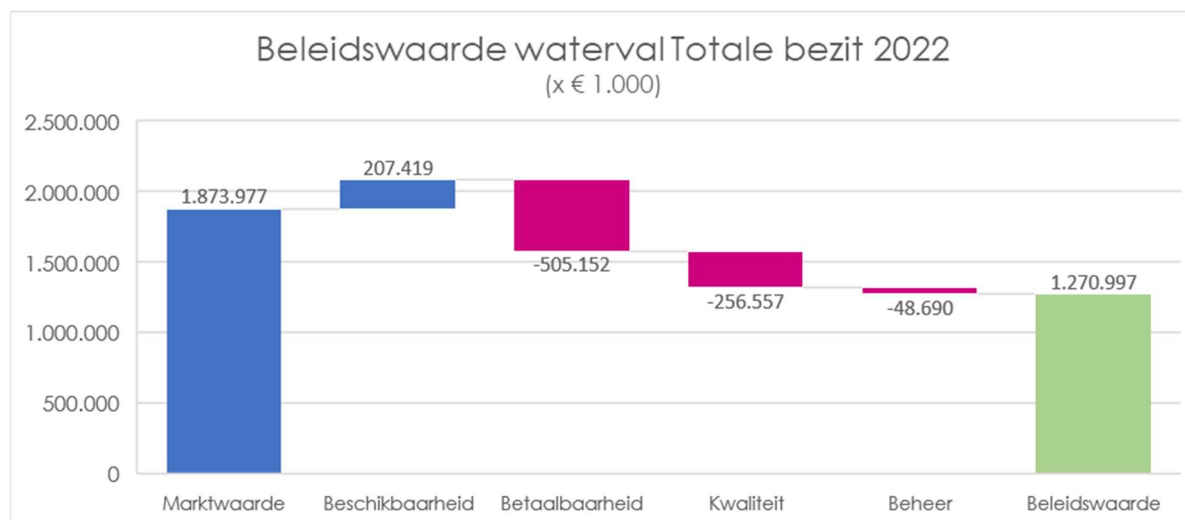
4. Beheer

Beheerkosten en zakelijke lasten worden vervangen door een beleidsnorm voor beheer. Ook deze norm is vastgesteld op basis van de meerjarenbegroting 2023 e.v. In deze norm zit het beleid voor de komende 15 jaar. Ook deze norm zal doorgaans hoger zijn dan die bij de marktwaarde, zodat ook hier het resultaat een afslag op de marktwaarde betekent.

Beleidswaarde waterval

De marktwaarde voor het gehele bezit bedraagt 1.874 miljoen euro. De beleidswaarde bedraagt in totaal 1.271 miljoen euro, ofwel 67,8% van de marktwaarde (2021: 1.250 miljoen, 64,1%). De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt voor een deel beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Verder zijn de definities in het handboek modelmatig waarderen en parameters vanuit de marktwaarde met als belangrijkste wijzigingen is het vervallen van de verhuurdersheffing en de stijgende overdrachtsbelasting van 9% naar 10,4% waarin de full-versie in de eindwaarde rekening mee is gehouden en die voor het doorexploiteer scenario wordt geëlimineerd.

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



Toelichting beleidswaarde waterval

1. Beschikbaarheid

Het resultaat van de correctie op beschikbaarheid is een opslag op de marktwaarde van 11,1%, in 2021 bedroeg deze opslag 6,4% op de marktwaarde. Het omzetten van de waardering op volledig doorexploiteren heeft een negatief effect op de marktwaarde, echter wordt dit negatieve effect meer dan gecompenseerd door het wegvallen van de overdrachtsbelasting en het positieve effect op de eindwaarde bij doorexploiteren. Dit resulteert in een opslag van 11,3%.

2. Betaalbaarheid

In de tweede stap betaalbaarheid bedraagt de afslag 27,0% (2021: 34,6%).

De markthuur wordt vervangen door de beleidshuur van Wooncompas. Omdat wij de betaalbaarheid waarborgen, vragen we lagere huren (ook bij mutatie) en houden we meer woningen onder de liberalisatiegrens. De lagere ingerekende huur (beleidshuur vs markthuur) beïnvloedt de ingerekende verhuurderheffing, deze wordt verhoogd doordat op basis van beleidshuur meer woningen een sociale huur hebben. De verhuurdersheffing is afgeschaft in vergelijking met vorig jaar, dit leidt tot een positief effect in de afslag voor de betaalbaarheid.

3. Kwaliteit

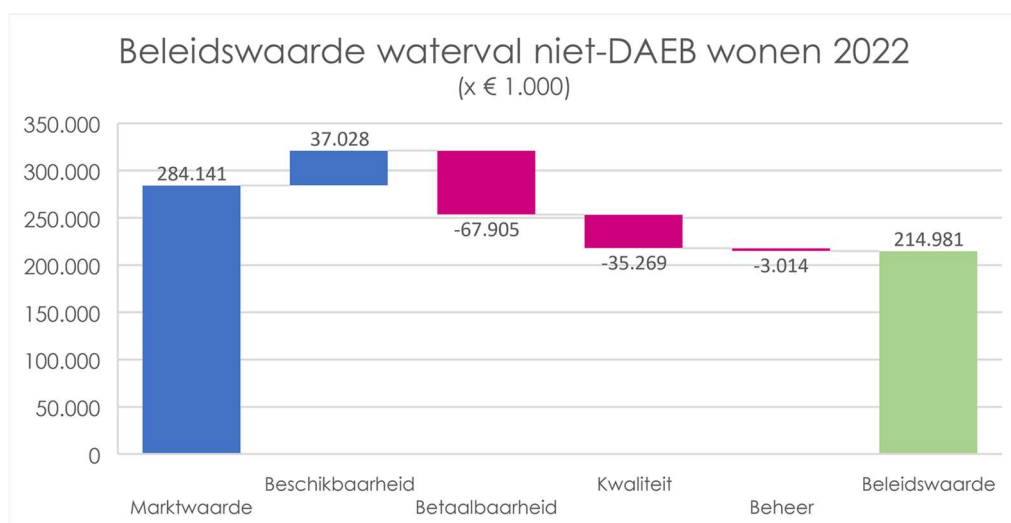
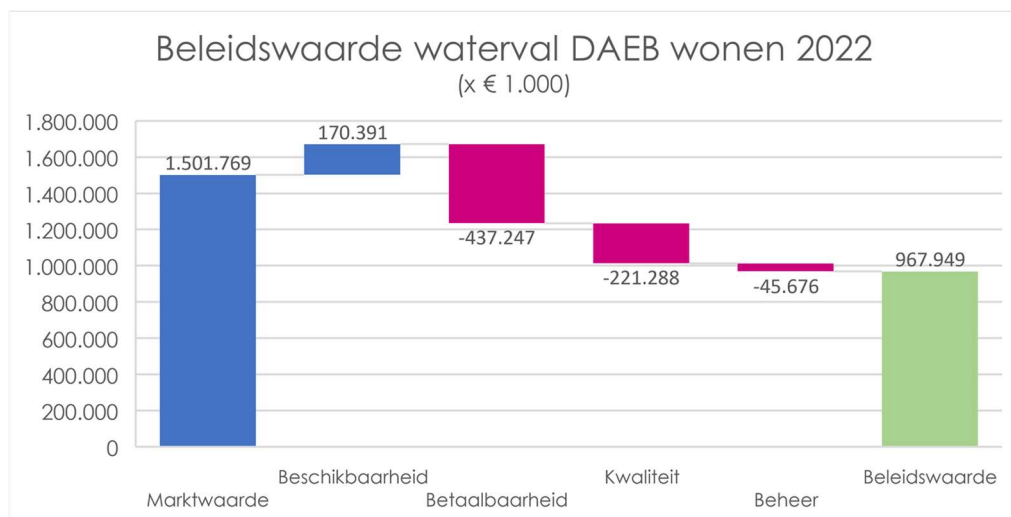
De derde stap kwaliteit betreft de afslag voor onderhoudslasten deze bedraagt 13,7% (2021: 6,5%). In 2022 zien we een hogere afslag doordat het onderhoudsniveau in onze meerjarenbegroting is gestegen. Dit wordt onder andere veroorzaakt door prijsstijging. De norm wordt berekend op een 15-jaars gemiddelde en een hogere inflatie leidt tot hogere prijsstijging ook in de toekomst wat een opwaarts effect heeft in de norm ten opzichte van voorgaand jaar. Daarnaast zijn stijgt het onderhoud ook door de stijging van

gebudgetteerde onderhoudsactiviteiten in zowel het dagelijks onderhoud (meer reparatieverzoeken) als ook in het planmatig onderhoud.

4. Beheer

In de vierde stap beheerslasten bedraagt de afslag 2,6% (2021: 1,3%). Hierin zien we in 2022 een stijging van de afslag, dit wordt veroorzaakt door een stijging van de beheerslasten in de meerjarenbegroting.

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



Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunten	Basis variant	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	in %
Disconteringsvoet	5,60%	0,5% hoger	€ 146 mln lager	12,3%
Streefhuur per maand	€ 652	€ 25 hoger	€ 57 mln hoger	4,8%
Beheernorm	€ 907	€ 100 lager	€ 35 mln hoger	2,9%
Norm onderhoud	€ 2.317	€ 100 hoger	€ 35 mln lager	-2,9%

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	6.972
- Cumulatieve herwaarderings	4.571
Boekwaarde 1 januari	11.543
Mutaties	
- Desinvesteringen	-471
- Herwaarderings	28
Totaal mutaties	-443
Saldo 31 december	
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.501
- Cumulatieve herwaarderings	4.599
Boekwaarde 31 december	11.100

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

Er zijn in 2022 geen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De in 2022 teruggekochte woningen zijn als volgt verwerkt:

- Gerard Dousstraat 75 (144K) staat in de verkoopvoorraad voor vrije verkoop;
 - Het Rondeel 11 is het koopgarant afgekocht, waardoor er geen terugkoopplicht meer is.
 - Nassaustraat 187 is het koopgarant afgekocht, waardoor er geen terugkoopplicht meer is.
- De opbrengsten hiervan zijn verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Ultimo 2022 zijn er nog 43 koopgarantwoningen waarvoor een terugkoopverplichting bestaat.

	2022	2021
	Koopgarant	Koopgarant
Aantal Vov woningen per 1 januari	46	48
Verkopen boekjaar	0	0
Terugkopen boekjaar	1	2
afkoop koopgarant	2	0
Verkopen terugkoop verplichtingen boekjaar	0	0
Aantal VOV woningen per 31 december	43	46

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 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.985	942	9.927
Cumulatieve waardeverminderingen	-8.985	-942	-9.927
Boekwaarde 1 januari 2022	-	-	-
Mutaties:			
Investerings	9.170	-	9.170
Investerings ten lasten van voorziening	-6.309	-	-6.309
Desinvesterings - activa in exploitatie	-5.234	-	-5.234
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	4.291	-	4.291
Totaal mutaties 2022	1.918	-	1.918
Saldo 31 december 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.611	942	7.553
Cumulatieve waardeverminderingen	-4.694	-942	-5.636
Boekwaarde 31 december 2022	1.918	-	1.918

Ultimo 2022 bestaat de post activa in ontwikkeling uit de gemaakte kosten voor het project Stadhouderslaan-Blok 4. Daarnaast bevinden diverse projecten zich in de opstartfase, waarbij diverse scenario's worden verkend. Van deze projecten overstijgen de gemaakte kosten nog niet de voorziening onrendabele top, waardoor deze projecten ultimo 2022 zijn opgenomen onder de passivazijde van de balans.

In 2022 heeft oplevering plaatsgevonden van Stadhouderslaan-Blok 1 ad € 5,2 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 € 0,2 miljoen (2021: € 1 miljoen) aan bouwrente geactiveerd.

1.3 Materiële vaste activa

1.3.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2022	2021
Saldo 1 januari		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.396	6.753
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.216	-4.032
Boekwaarde 1 januari	3.180	2.721
Mutaties boekjaar		
-Investerings	257	560
-Desinvesteringen	-45	-1
-Afschrijvingen	-388	-277
-Correctie afschrijvingen i.v.m. desinvesteringen	41	-
-Herclassificatie	-	84
-Terugname waardevermindering	25	93
Saldo	-110	459
Saldo 31 december		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.608	7.396
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.538	-4.216
Boekwaarde 31 december	3.070	3.180

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

	2022	2021
Deelneming Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V.		
Saldo begin boekjaar	18	18
- Mutaties boekjaar	-	-
Saldo einde boekjaar	18	18

In Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V. zijn in 2022 geen activiteiten uitgevoerd.

1.4.2 Latente belastingvorderingen

	2022	2021
Saldo begin boekjaar	3.023	3.887
- Mutatie inzake waarderingsverschil leningen o/g	-37	-34
- Mutatie inzake waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploit. True up 2020/2019	-299	-961
- Mutatie inzake waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploit.	570	-210
- Mutatie inzake latente onderhoudsvoorziening	-	341
Saldo per einde boekjaar	3.257	3.023

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

Het saldo per 31-12-2022 betreft de latentie op de leningen o/g (agio en disagio) ter hoogte van 0,4 miljoen euro en de latentie waarderingsverschillen vastgoedbeleggingen in exploitatie ter hoogte van 2,9 miljoen euro. Ultimo 2022 is de commerciële waardering van het vastgoed (1.874 miljoen euro) per saldo 442 miljoen euro hoger dan de fiscale waardering (1.432 miljoen euro).

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

1.5 Voorraden

1.5.1. Vastgoed bestemd voor verkoop

	31-12-2022	31-12-2021
Voorraad VOV-woningen	371	-
Voorraad reguliere koopwoningen	-	-
Saldo einde boekjaar	371	-

Per 31-12-2022 staan er 2 (2021: 0) ex-koopgarantwoningen op de voorraad.

1.6 Vorderingen

1.6.1 Huurdebiteuren

	31-12-2022	31-12-2021
Huurdebiteuren	777	832
Voorziening dubieuze debiteuren	-189	-211
Saldo einde boekjaar	588	621

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren en vergoedingen bedraagt ultimo 2022 0,97% (ultimo 2021: 1,09%).

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

1.6.2 Overheid

	31-12-2022	31-12-2021
Gemeenten:		
Diverse vorderingen	263	305
Voorziening dubieuze vordering	-	-
Saldo einde boekjaar	263	305

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

	31-12-2022	31-12-2021
Nog te ontvangen prorata BTW	-	18
Saldo einde boekjaar	-	18

1.6.4 Overige vorderingen

	31-12-2022	31-12-2021
Overige vorderingen	1.413	1.628
Afboeking	-418	-
Saldo einde boekjaar	995	1.628

Het saldo van de overige vorderingen bestaat uit een vordering op de Lelie Zorggroep. In 2021 was deze vordering opgenomen onder de post Lening U/G, het betreft echter geen uitgeleend geld, maar een vordering op de debiteur, waardoor deze post is overgeboekt naar de overige vorderingen. De cijfers van 2021 zijn ten behoeve van de vergelijkbaarheid ook aangepast. In 2023 wordt een nieuwe overeenkomst gesloten met de Lelie zorggroep waarin de vordering volledig is verdisconteerd in de huurprijs.

1.6.5 Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2022	31-12-2021
Overlopende activa		
Te ontvangen overig	166	18
Nog te factureren bedragen	39	62
Vooruitbetaalde kosten	1.118	28
Vorderingen uit crediteuren	25	105
Overige overlopende activa	27	57
Saldo einde boekjaar	1.375	270

De vooruitbetaalde kosten bestaat met name uit vooruitbetaalde rente.

1.7 Liquide middelen

	31-12-2022	31-12-2021
Kas	1	1
Rekening-courant banken	15.069	1.949
Gelden onderweg	-	-
Spaarrekeningen (direct opeisbaar)	2.236	2.251
Totaal liquide middelen	17.306	4.201

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:

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 2021	852.647	143.972	2.694	999.313
-Realisatie uit hoofde van verkoop	-182	-1.565	-84	-1.831
-Realisatie uit hoofde van sloop	-3.706	-21	-	-3.727
-Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	204.056	40.838	1.961	246.855
-afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-9.887	-1.333	-	-11.220
-Herclassificatie niet-DAEB naar DAEB	-	-	-	-
-Toename uit hoofde van nieuwbouw	1.692	-	-	1.692
Mutaties 2021	191.973	37.919	1.877	231.769
Boekwaarde 31 december 2021	1.044.620	181.891	4.571	1.231.082
Saldo 1 januari 2022	1.044.620	181.891	4.571	1.231.082
-Realisatie uit hoofde van verkoop	-582	-2.236	-291	-3.109
-Realisatie uit hoofde van sloop	-5.611	-	-	-5.611
-Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	4.982	2.638	319	7.939
-afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-63.281	-16.239	-	-79.520
-Toename uit hoofde van nieuwbouw	487	-	-	487
Mutaties 2022	-64.005	-15.837	28	-79.814
Boekwaarde 31 december 2022	980.615	166.054	4.599	1.151.268

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

De mutaties in de herwaarderingsreserve van de activa in exploitatie en de VOV-woningen ten opzichte van voorgaand jaar en bedraagt 79,8 miljoen euro.

1.8.2 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2022	2021
Saldo 1 januari	338.576	332.782
Resultaat boekjaar	-68.473	237.564
Toevoeging/Onttrekking aan Herwaarderingsreserve	79.815	-231.770
Boekwaarde 31 december	349.918	338.576

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

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 25 april 2022. 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 2022 ten bedrage van - € 68.473.448.000 miljoen geheel ten lasten van de overige reserves te brengen. De resultaatbestemming is, vooruitlopend op goedkeuring door de Raad van Commissarissen, in de jaarrekening verwerkt.

1.9 Voorzieningen

1.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2022	2021
Boekwaarde 1 januari	29.764	14.840
Dotaties	21.264	24.242
Vrijval	-667	-
Onttrekkingen	-6.309	-9.318
Boekwaarde 31 december	44.052	29.764

Dotaties/vrijval

Op de regel dotaties wordt het bedrag van nieuw gevormde en toevoegingen aan de voorzieningen verantwoord. De dotaties 2022 bestaan uit herijking van de voorziening voor de projecten:

Stadhouderslaan-Blok 4 -€ 0,6 miljoen

Blaak € 0,5 miljoen

Rembrandtweg fase 2 € 4,9 miljoen

Dorpsdijk Rhoon € 3,5 miljoen

en de vorming van de voorziening voor de projecten

Bloemenbuurt-Reno € 5,7 miljoen

Prunuslaan Siloah € 4,7 miljoen

JS Bachstraat € 1,9 miljoen

Onttrekkingen

Op de regel onttrekking worden de investeringen die aan de voorziening zijn onttrokken (- € 6,3 miljoen) opgenomen.

Ultimo 2022 resteert er nog een voorziening op de projecten Blaak, Rembrandtweg fase 2, Dorpsdijk Rhooen, Bloemenbuur-Reno, Prunuslaan Siloah en JS Bachstraat. Deze voorzieningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde gezien de oprenting niet materieel is.

1.9.2 Overige voorzieningen

	2022	2021
Saldo 1 januari	84	-
Dotatie	17	84
Vrijval	-	-
Onttrekking	-	-
Boekwaarde 31 december	101	84

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

1.10 Langlopende schulden

1.10.1 Schulden aan banken

Het verloop van de leningen is als volgt:

	2022			2021		
	Nominaal	Agio	Totaal	Nominaal	Agio	Totaal
Saldo begin boekjaar	329.410	25.249	354.659	340.338	27.279	367.617
Nieuwe leningen	-	-	-	5.000	-	5.000
Reguliere aflossingen	-5.513	-	-5.513	-15.928	-	-15.928
Vervroegde aflossingen	-	-	-	-	-	-
Vrijval Agio	-	-1.917	-1.917	-	-2.030	-2.030
Saldo langlopende leningen	323.897	23.332	347.229	329.410	25.249	354.659
Aflossingsverplichting <1 jaar	-5.414	-	-5.414	-5.198	-	-5.198
Saldo einde boekjaar	318.483	23.332	341.815	324.212	25.249	349.461

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

Het saldo van de leningenportefeuille per ultimo 2022 bedraagt circa € 323,9 miljoen euro. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen o/g op 31 december 2022 bedraagt circa 2,98% (2021: 3,03%). Al deze leningen zijn geborgd door het WSW (circa € 272,9 miljoen) of de gemeente (circa € 51,3 miljoen). Het aflossingsbestanddeel van de leningen voor 2023, inclusief de contracten die geheel vervallen, bedraagt circa € 5,4 miljoen euro en is opgenomen onder de kortlopende schulden. De leningenportefeuille per ultimo 2022 met een resterende looptijd langer dan 1 jaar bedraagt circa € 318,8 miljoen. Het totale aflossingsbestanddeel voor de komende 5 jaar bedraagt circa € 48,7 miljoen. De leningenportefeuille per ultimo 2022 met een resterende looptijd langer dan 5 jaar bedraagt circa € 275,5 miljoen.

De marktwaarde van de leningenportefeuille is bepaald op basis van de rentecurve per donderdag 31 december 2022. Bij de bepaling van de marktwaarden zijn geen opslagen op de rentecurve toegepast. De totale marktwaarde op 31-12-2022 inclusief opgelopen rente is € 320,8 miljoen (2021 € 446,7 miljoen).

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 € 10,8 miljoen.

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

- Het rentepercentage was in 2022 opgebouwd uit een basisrente van 3,12% vermeerderd met een kredietopslag van 0,20%. De totale rente kwam hiermee op 3,32%. De vervaldatum van de huidige kredietopslag is 21 december 2025.
- Marktwaarde van de basisrentelening is circa €10,1 miljoen.
- Gehele of gedeeltelijke extra aflossing van de lening is toegestaan, indien geldgever en geldnemer hierover gezamenlijk overeenstemming hebben bereikt.
- Liquiditeitsrisico: "Wanneer geldgever en geldnemer geen overeenstemming bereiken over de aanpassing van de kredietopslag zal de leningsovereenkomst worden beëindigd en zal op de herzieningsdatum van de kredietopslag het restant van de hoofdsom met rente, kosten en eventueel verschuldigde vergoedingen in zijn geheel worden afgelost. In geval van vervroegde aflossing wordt aanvullend, op de herzieningsdatum van de kredietopslag, de marktwaarde van de renteafspraken inzake de basisrente over de resterende looptijd van de leningsovereenkomst afgerekend".
- De basisrentelening hoeft niet te worden gesplitst vanwege het feit dat de herziening van de kredietopslag nauw verbonden is met het basiscontract. Op het moment van de renteherziening wordt eventueel afgerekend op basis van marktconforme voorwaarden.

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

De waardering is gedaan op basis van de netto contante waarde methode en toekomstige kastromen zijn contant gemaakt tegen de rentecurve per 31-12-2022.

1.10.2 Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
Saldo 1 januari		
-Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	6.972	7.178
- Vermeerderingen/verminderingen	3.358	1.974
Boekwaarde 1 januari	10.330	9.152
Mutaties		
- Opwaarderingen	234	1.440
- Afwaarderingen	-689	-262
Totaal mutaties	-455	1.178
Saldo 31 december		
-Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	6.501	6.972
- Vermeerderingen/verminderingen	3.374	3.358
Boekwaarde 31 december	9.875	10.330

Gedurende 2022 zijn 3 woningen (2021: 2) onder een VOV-regeling teruggekocht door Wooncompas. De met deze mutaties samenhangende afwaardering van de terugkoopverplichting bedraagt 690.000 euro (2021: 262.000 euro).

Als gevolg van een gemiddelde leegwaardestijging van de onroerende zaken van 2,96% (2021: 20,5%), stijgt de terugkoopverplichting in 2022 met 234.000 euro (2021: 1.400.000 euro)

1.10.3 Overige langlopende schulden

Overige langlopende schulden	31-12-2022	31-12-2021
Waarborgsommen	146	167
Saldo einde boekjaar	146	167

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

1.11 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

1.11.1 Schulden aan banken

Schulden aan banken	31-12-2022	31-12-2021
Aflossingsverplichting leningen komend boekjaar	5.414	5.198
Saldo einde boekjaar	5.414	5.198

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	31-12-2022	31-12-2021
Crediteuren	3.206	1.671
Saldo einde boekjaar	3.206	1.671

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

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

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-2022	31-12-2021
Vennootschapsbelasting	1.179	1.406
Loonheffing en sociale verzekeringspremie	287	284
Af te dragen omzetbelasting	636	501
Saldo einde boekjaar	2.102	2.191

Ultimo 2022 bestaat de schuld ter zake van belastingen uit de loonaangifte en af te dragen omzetbelasting over december 2022. Daarnaast bestaat de te betalen vennootschapsbelasting uit een vordering van 0,2 miljoen euro die betrekking heeft op de gecorrigeerde aangifte 2019 en een schuld van 1,4 miljoen euro voor boekjaar 2022.

1.11.4 Overige schulden

Overige schulden	31-12-2022	31-12-2021
RC Riederborgh	24	63
Gas en elektra	-	-
Eerste verhuurnota's	10	12
Overige	47	39
Saldo einde boekjaar	81	114

1.11.5 Overlopende passiva

Overlopende passiva	31-12-2022	31-12-2021
Niet vervallen rente van geldleningen	4.558	4.727
Nog te betalen kosten	833	1.319
Stook-/servicekosten	319	176
Vooruitontvangen huur	1.147	1.206
Nog te betalen kosten inzake nieuwbouw en onderhoud	-	-
Saldo einde boekjaar	6.857	7.428

De schuld uit hoofde van stook- en servicekosten heeft betrekking op de nog met huurders af te rekenen kosten. De post Nog te betalen kosten heeft betrekking op in 2022 verantwoorde kosten welke in 2023 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)	2022	2021
Leasecontract printers (24)	37	74
Leasecontract couverteermachine (1)	12	15
Leasecontract koffieautomaten (4)	20	25
Leasecontracten auto's (7)	110	162
Totaal leaseverplichtingen	179	276

Alle verplichtingen hebben een looptijd korter dan vijf jaar. De verplichtingen voor het komende jaar bedragen 95.018 euro (2021: 117.159 euro).

Obligoverplichting WSW

De totale leningsom onder WSW-garantie ultimo 2022 bedraagt circa 272,9 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 2022 heeft een hoofdsom van circa 7,2 miljoen euro hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. 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 2023-2026

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. Procentueel gezien vanuit het totale gewogen geborgde schuldrestant blijft het verwachte jaarlijkse obligo in de range van 0,05% - 0,10% en blijft dus ook ruimschoots onder het eerder genoemde maximum van 0,34%.

Aangegane verplichtingen projecten

De aangegane verplichtingen met betrekking tot lopende projecten worden niet op de balans vermeld. Zij geven het volgende beeld: ultimo 2022 is voor circa 21,9 miljoen euro aan verplichtingen aangegaan voor projecten in voorbereiding en in uitvoering (2021: 9,7 miljoen euro).

Voorzieningen voor pensioenen

De Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) is een sector pensioenfonds. Er zijn geen verplichtingen op corporatieniveau beschikbaar. Het is daarom niet mogelijk om eventuele rechten en verplichtingen met betrekking tot dit pensioenfonds in de balans op te nemen. Een overschot of tekort in het bedrijfstakpensioenfonds SPW kan invloed hebben op toekomstige premies. Het saldo van betaalde en verhaalde premies is in de resultatenrekening verwerkt. De zogenaamde 'beleidsdekkingsgraad' bij pensioenmaatschappijen is bepalend voor de uitkeringen en premievaststelling. Deze 'beleidsdekkingsgraad' bedraagt ultimo 2022: 133,7 procent (2021: 118,8 procent). De ontwikkelingen op de financiële markten blijven onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe

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

Juridische zaken

Op 31 december 2022 heeft Wooncompas geen lopende rechtszaken.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2022 bedraagt het nog niet bestede budget € 265.152 (2021: € 257.000).

Beklemmingen aangaande vastgoed in exploitatie

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

Volmacht WSW

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

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

Bedragen x € 1.000

2.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

2.1.1 Huuropbrengsten

		2022	2021
Netto huur woningen	DAEB	60.490	60.271
	niet-DAEB	11.483	11.432
Netto huur niet-woningen	DAEB	3.879	4.884
	niet-DAEB	2.651	1.648
Af: huurderving leegstand		-937	-1.256
Af: huurderving sloop		-290	-486
Af: dotatie voorziening dubieuze debiteuren		-73	-42
Totaal huuropbrengsten		77.203	76.451

De totale huuropbrengsten zijn ten opzichte van 2021 met 1% (€ 0,8 miljoen) gestegen. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de lagere huurderving in 2022 (€ 0,5 miljoen)

De overige redenen voor mutatie van de totale huuropbrengsten zijn:

- Effect huurverhoging (€ 0,6 miljoen);
- verkopen (-/-€ 0,2 miljoen);
- overige mutaties (-/- € 0,1 miljoen)

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

2.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Vergoedingen leveringen en diensten (stook- en servicekosten, glasverzekering)	4.382	4.315
Doorbelaste administratiekosten	112	120
Af: leeg voor verhuur	-58	-82
Af: te verrekenen (vooruitbetaalde bedragen) met huurders	-319	-169
Totaal opbrengsten servicecontracten	4.117	4.184

De opbrengsten servicecontracten bestaan uit de in rekening gebrachte voorschotten minus de nog met bewoners af te rekenen kosten over 2022 en voorgaande jaren.

2.1.3 Lasten servicecontracten

	2022	2021
Lasten leveringen en diensten (service- en stookkosten, glasverzekeri	3.779	3.447
Administratiekosten	112	120
Toerekening indirecte kosten	243	474
Totaal lasten servicecontracten	4.134	4.041

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

	2022	2021
Beheerkosten woonwagens	12	17
Toerekening indirecte kosten	5.318	5.104
Totaal lasten verhuur en beheer	5.330	5.121

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

	2022	2021
Planmatig onderhoud	6.469	4.824
Contractonderhoud	2.215	2.018
Kwaliteitsonderhoud	126	207
Zorgvriendelijk wonen	37	40
Klachtenonderhoud	4.209	3.377
Mutatieonderhoud	3.010	2.852
Onderhoud Badkamer, Keuken en Toiletten	2.221	1.859
Toerekening indirecte kosten	3.486	3.294
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	21.773	18.471

De totale lasten onderhoud zijn in 2022 € 3,3 miljoen hoger dan in 2021.

De kosten van het planmatig onderhoud zijn € 1,6 miljoen euro gestegen ten op zichte van vorig jaar dit komt doordat in 2021 een project is uitgesteld waardoor er naar verhouding in 2022 meer projecten zijn uitgevoerd en daardoor meer uitgaven zijn geweest. Daarnaast zijn de bouwkosten ten opzichte van 2021 gestegen.

Het contractonderhoud is € 0,2 miljoen hoger en dagelijksonderhoud is €1,0 miljoen hoger, dit heeft vooral te maken met indexatie van materiaalkosten.

Onderhoud badkamer, Keuken en Toiletten zijn € 0,4 miljoen gestegen door indexatie van de aannemer.

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

Presentatiewijziging kleine rendabele investeringen

In het verleden zijn de kleine rendabele investeringen verantwoord onder de overige waardeveranderingen. Door gewijzigd inzicht past dit beter onder de onderhoudslasten, waarbij deze uitgaven ook worden meegenomen in de analyse onderhoud versus verbetering. Voor de vergelijkbaarheid zijn de cijfers van boekjaar 2021 ook aangepast.

2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
Verhuurderheffing	5.241	8.538
Onroerend zaak belasting	2.267	2.219
Rioolbelastingen	910	893
Waterschapslasten	828	894
Overige belastingen	5	5
Verzekeringen vastgoed in exploitatie	206	170
VvE bijdragen	187	199
Vaste activa ten behoeve van leveringen en diensten	131	94
Overige directe exploitatiekosten	53	-2
Toerekening indirecte kosten	-	-
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.828	13.010

De totale overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn € 3 miljoen lager dan in 2021. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door een lagere verhuurderheffing in 2022. De verhuurderheffing wordt berekend met als basisgrondslag de WOZ waarde en een tarief van 0,332% (2021: 0,562%). Op de verhuurderheffing van 2022 is € 847k in mindering gebracht als gevolg van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV).

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

2.2 Verkoop vastgoed in ontwikkeling

Zowel in 2022 als in 2021 hebben geen verkoopactiviteiten van nieuwbouwwoningen plaatsgevonden.

2.3 Verkoop vastgoedportefeuille

	2022	2021
Voormalige huurwoningen		
Verkoopopbrengst huurwoningen	3.258	3.131
Af: verkoopkosten huurwoningen	-108	-108
Af: boekwaarde huurwoningen	-2.305	-2.218
Resultaat huurwoningen	845	805
VOV woningen		
Verkoopopbrengst VOV woningen	-	621
Af: verkoopkosten VOV woningen	-	-40
Af: boekwaarde VOV woningen	-	-391
Resultaat VOV woningen	-	190
Bedrijfsruimtes		
Verkoopopbrengst BOG	3.300	-
Af: verkoopkosten BOG	-	-
Af: boekwaarde BOG	-2.653	-
Resultaat bedrijfsruimtes	647	-
Af: toegerekende organisatiekosten	-61	-57
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.431	938

Voormalig huurwoningen

In 2022 zijn 12 voormalig huurwoningen en 23 bedrijfsruimtes in Ridderkerk verkocht (2021: 12 woningen).

2.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Overige waardeveranderingen projecten	-21.880	-19.803
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.880	-19.803

De overige waardeveranderingen projecten laten zich als volgt specificeren:

	2022	2021
Waardeverminderingen		
Rembrandtweg fase 2	-4.947	-17.861
Dorpsdijk Rhooon	-3.496	-5.687
(Aanvulling) ORT Stadhouderslaan SLNB	-	-98
Aanvulling ORT Blaak	-481	-596
Bloemenbuurt Reno	-5.677	-
JS Bachstraat	-1.936	-
Prunuslaan Siloah	-4.727	-
Verlaging ORT Stadhouderslaan Blok 4	667	0
Tussentelling waardeverminderingen	-20.597	-24.242
Terugname waardeverminderingen		
Oplevering Rembrandtweg fase 1	-	1.140
Oplevering Stadhouderslaan NOM	-	2.120
Oplevering Tarwestraat NOM	-	2.397
Oplevering Stadhouderslaan Blok 1	280	0
Tussentelling terugnames	280	5.657
Afwaardering projectkosten		
- Voorbereidingskosten diverse projecten	-1.588	-646
- Nagekomen projectkosten	-0	-17
- Sloop Stadhouderslaan	-	-647
Bijzondere waardeverminderingen		
- Impairment marktwaarde kantoor Koningplein	26	93
Totaal overige waardeveranderingen projecten	-21.880	-19.803

Presentatiewijziging kleine rendabele investeringen

In het verleden zijn de kleine rendabele investeringen verantwoord onder de overige waardeveranderingen. Door gewijzigd inzicht past dit beter onder de onderhoudslasten, waarbij deze uitgaven ook worden meegenomen in de analyse onderhoud versus verbetering. Voor de vergelijkbaarheid zijn de cijfers van boekjaar 2021 ook aangepast (2021 was € 20.009 wordt € 19.803).

Waardeverminderingen

In 2022 is voor de projecten Bloemenbuurt-Reno, Prunuslaan Siloah en JS Bachstraat een voorziening gevormd en voor de projecten Blaak, Rembrandtweg fase 2 en Dorpsdijk Rhoon is de voorziening aangevuld.

Terugname waardeverminderingen

In 2022 is het project Stadhouderslaan-Blok 1 opgeleverd. De oplevering en waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, is verantwoord onder de vastgoedbeleggingen.

Afwaardering projectkosten

In 2022 is € 1,6 miljoen (2021: € 0,6 miljoen) aan kosten voor haalbaarheidsonderzoeken en voorbereidingskosten projecten direct ten laste van het resultaat gebracht.

Bijzondere waardeverminderingen

In 2022 heeft opnieuw waardering van het kantoorpand plaatsgevonden en is de impairment van € 26k (positief) verwerkt onder de overige waardeveranderingen.

2.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
DAEB-vastgoed in exploitatie		
-Toename marktwaarde	5.469	206.667
-afname marktwaarde	-63.281	-10.105
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering DAEB-vastgoed	-57.812	196.562
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
-Toename marktwaarde	2.638	40.334
-afname marktwaarde	-16.239	-1.334
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering Niet-DAEB-vastgoed	-13.601	39.000
Eliminatie overboeking van Niet-DAEB-vastgoed naar DAEB-vastgoed	-	-142
Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-71.413	235.420

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

	2022	2021
Vastgoed verkocht onder voorwaarden:		
- Toename marktwaarde	319	-
- Afname marktwaarde	-	1.877
- Waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen	-5	-1.385
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	314	492

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden zijn in 2022 beïnvloed door twee factoren. Enerzijds is het aantal eenheden dat is opgenomen onder de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden afgenomen met 3 (2021: 2). Dit resulteert in een afname van de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen (activa) van € 0,1 miljoen en in een waardevermindering op de terugkoopverplichtingen (passiva) van € 0,1 miljoen.

Anderzijds worden de vastgoedbeleggingen en de terugkoopverplichtingen jaarlijks geïndexeerd met de voorlopige inschatting van de leegwaardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie. Voor 2022 komt de geschatte leegwaardeontwikkeling uit op 3,0%. Dit resulteert in een toename van de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen (activa) van € 0.3 miljoen en een waardevermeerdering van de terugkoopverplichtingen (passiva) van € 0.2 miljoen.

2.5 Overige activiteiten

2.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2022	2021
Opbrengsten overige administratiekosten	-	-
Opbrengst overige verhuur	-	-11
Nagekomen baten exploitaties	372	270
Totaal opbrengsten overige activiteiten	372	259

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

2.5.2 Kosten overige activiteiten

	2022	2021
Overige	-	5
Totaal kosten overige activiteiten	-	5

Afschrijvingen

Het totaalbedrag van de in de winst-en-verliesrekening verwerkte afschrijvingen bedraagt ultimo 2022 € 766k (2021: € 633k).

Lonen en salarissen

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

Lonen en salarissen

	2022	2021
Lonen en salarissen	5.658	5.593
Sociale lasten	955	864
Pensioenlasten	712	677
Overige personeelskosten incl. externen	1.957	1.589
Totaal lonen en salarissen	9.282	8.723

Werknemers

In 2022 bestond het personeelsbestand van Wooncompas gemiddeld uit 95,2 fte (2021: 94,6 fte). Dit aantal is als volgt over de organisatie verdeeld:

Er zijn geen werknemers werkzaam buiten Nederland.

	2022	2021
Directie en staf	5,5	4,7
Financiën en bedrijfsvoering	25,7	27,6
Wonen	52,0	52,8
Vastgoed	12,0	9,5
Totaal bezetting	95,2	94,6

2.6 Overige organisatiekosten

2.6.1 Overige organisatiekosten

	2022	2021
Heffingen	329	282
Continue verbeteren / BPO	33	88
Afwikkeling Habion en SWC	-	-
ICT projecten	17	113
Implementatie Woningwet	-	-5
Overige organisatiekosten	602	494
Fusiekosten	-	14
Toerekening indirecte kosten	2.486	2.334
Totaal overige organisatiekosten	3.467	3.320

Wooncompas is een organisatie die volop in ontwikkeling is, de overige organisatiekosten zijn hiervan een weerspiegeling. De totale overige organisatiekosten zijn € 0,2 miljoen hoger dan in 2021, voornamelijk veroorzaakt door indexatie van de kosten. De indirecte kosten zijn de volgens de kostenverdeelstaat toegerekende kosten als personeelskosten, kantoorkosten en ICT kosten aan functies die vallen binnen de overige organisatiekosten. Dit zijn onder andere bestuur, portefeuillemanagement, financial en business control en HR.

Honoraria accountantsorganisatie

De kosten van de accountant worden hieronder gespecificeerd:

Accountantshonoraria 2022

	Deloitte	Totaal
Controle van de jaarrekening	173	173
Andere controlewerkzaamheden	13	13
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controle diensten	-	-
Accountantskosten	186	186

Accountantshonoraria 2021

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

De vaststelling van de accountantskosten inzake de jaarrekeningcontrole 2022 is uitsluitend bepaald op basis van de in het verslagjaar gemaakte kosten. Onder de andere controlewerkzaamheden is verantwoord de controle van de dVi.

2.7 Leefbaarheid

2.7.1 Kosten en toegerekende organisatiekosten leefbaarheid

	2022	2021
Directe kosten leefbaarheid	448	274
Wonen en Zorg	-	-
Toerekening indirecte kosten	611	855
Totaal kosten leefbaarheid	1.059	1.129

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

	2022	2021
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	418	-
Totaal wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en effecten die tot de vlottende activa behoren	418	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-34	-991
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-34	-991
Rentelasten leningenportefeuille	7.904	9.129
Kosten van financiering en borgstelling	71	130
Toegerekende rente projecten	-185	-1.007
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.790	8.252
Saldo financiële baten en lasten	8.174	7.261

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

In 2022 is onder de overige vorderingen een bedrag afgeboekt van de voormalige leningen u/g. Deze afboeking naar nihil is verantwoord als wijziging in de waarde van financiële vaste activa en zal in de komende jaren worden terugverdiend via de huuropbrengsten.

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Dit betreft de rente op de liquide middelen. In 2021 heeft een correctie op de toegerekende rente plaatsgevonden, met betrekking tot het contract met Riederborgh en de Aarhof, hierdoor is het bedrag in 2021 hoger dan 2022.

Rentelasten leningenportefeuille

In 2022 is de leningenportefeuille per saldo afgenomen met € 5,2 miljoen euro (nominaal). Door een aantal gunstige renteconversies is de gemiddelde rentelast gedaald en is het gemiddelde rentepercentage van de totale portefeuille ultimo jaar is 2,98% (2021: 3,03%). 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

In 2022 zijn er geen nieuwe leningen afgesloten, daarom zijn er geen kosten van financiering voor 2022 (2021: € 43k)

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 2022, de mutaties in de latenties en de nieuwe inschatting van de acute last over boekjaar 2021.

	31-12-2022	31-12-2021
Latente belastingvorderingen en -verplichtingen		
De cumulatieve latentie vennootschapsbelasting bestaat uit:		
o Waarderingsverschil leningen o/g (agio en disagio)	395	432 looptijd 30 jr
o Waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.863	2.591 looptijd 25 jr
Cumulatieve latentie vennootschapsbelasting	3.257	3.023
De nominale waarde van de latentie vennootschapsbelasting bestaat uit:		
o Waarderingsverschil leningen o/g (agio en disagio)	505	550
o Waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploitatie	3.299	2.963
Nominale waarde van de latentie	3.804	3.513

* looptijd per 31-12-2022

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

Het waarderingsverschil voor vastgoedbeleggingen in exploitatie is het op dit moment bekende verschil tussen de fiscale en commerciële waarde, namelijk het afschrijvingspotentieel. Een deel van de mutatie heeft betrekking op correctie van deberekening van voorgaande jaren. Daarnaast is het bezit in exploitatie gemuteerd dooringebruikname van in 2022 opgeleverde woningen, verkopen en sloop.

De latenties zijn berekend tegen een vennootschapsbelastingtarief van 25 procent en een disconteringsvoet van 2,24 procent ($0,75 * \text{de gemiddelde vermogenskostenvoet van } 2,98 \text{ procent}$). De mutatie van zowel de actieve als de passieve belastinglatentie is in de winsten-verliesrekening verantwoord. De opbouw is als volgt:

	31-12-2022	31-12-2021	Referentie
Mutatie inzake waarderingsverschil leningen o/g (agio en disagio)	-37	-34	
Mutatie inzake waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploitatie - True up	-299	-961	
Mutatie inzake waarderingsverschil vastgoedbeleggingen in exploitatie	570	-210	
Mutatie in de actieve latentie vennootschapsbelasting	234	-1.205	1.4.2
Mutatie inzake waarderingsverschil onderhoudslasten	-	-341	
Mutatie in de passieve latentie vennootschapsbelasting	-	-341	1.4.2
Te betalen vennootschapsbelasting 2017 (Rijsoord en Vooruitgang)	-2	-2	
Te vorderen vennootschapsbelasting 2018 Wooncompas	-	868	
Te vorderen vennootschapsbelasting 2019 Wooncompas	201	-	
Te betalen vennootschapsbelasting 2020 Wooncompas	-	-1.355	
Te betalen/vorderen vennootschapsbelasting 2021 Wooncompas	-	-917	
Te betalen vennootschapsbelasting 2022 Wooncompas	-1.379	0	
Te vorderen/betalen vennootschapsbelasting	-1.179	-1.406	1.11.3
De mutaties in de vennootschapsbelasting met resultaatseffect zijn als volgt:			
Verschuldigde vennootschapsbelasting op basis van fiscaal resultaat (acute last)	6.889	7.080	
Verwerkte vpb last in de winst-en-verliesrekening n.a.v. afname/toename actieve latenti	-233	1.205	
Verwerkte vpb bate in de winst-en-verliesrekening n.a.v. vrijval passieve latentie	-	-341	
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-1.804	75	
Vennootschapsbelasting einde boekjaar	4.852	8.019	

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

De opstelling voor het bepalen van het fiscaal resultaat 2022 is als volgt:

	2022	2021
Commercieel resultaat	-63.622	245.582
Correcties i.v.m. afschrijvingen/waardeveranderingen	22.298	20.009
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	71.099	-235.912
Asbest commercieel geactiveerd fiscaal onderhoudskosten	-465	-471
	92.932	-216.373
Fiscale afschrijvingen:		
Afschrijving bestaand bezit	-2.128	-1.870
Afschrijving onroerend goed (eigen kantoor/magazijn)	-192	-192
	-2.320	-2.061
Fiscale af- of opwaarderingen	809	2.178
Correctie winst verkoop bestaand bezit	1.042	-994
Afboeking HIR	-2.534	
Afschrijving (dis)agio leningen	-179	-180
Te activeren interne kosten en rente:		
Algemene kosten	-	-
Rente	243	243
	243	243
Bijtellling gemengde kosten	21	21
Investeringsaftrek (KIA, EIA en MIA)	-6	-
ATAD rente	483	
Fiscaal resultaat	26.869	28.416
Te verrekenen verliezen	-	-
Belastbaar bedrag	26.869	28.416
Belastingbedrag 15% over € 395.000	59	
Belastingbedrag 25,8% over restantbedrag	6.830	
De verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt op basis hiervan	6.889	

Effectieve belastingdruk

	2022	2021
Acute belastinglast		
2018	-10	-376
2019	-201	-903
2020	-1.593	1.355
2021	-	7.080
2022	6.889	-
Totaal acute belastinglast	5.085	7.155
<i>Mutatie latente belastingen</i>	-233	864
Totaal belastinglast volgens V&W	4.852	8.019
Effectieve belastingdruk	-7,6%	3,3%

	2022		2021	
Commercieel resultaat voor belastingen	-63.622	25,80%	245.583	25,0%
Waardeveranderingen commercieel	93.397	-38,00%	-215.903	-22,0%
Verkoop bezit	-1.492	0,70%	-994	-0,1%
Mutatie latente belastingen	-233	0,10%	7.155	0,4%
Acute belasting voorgaande jaren	-1.804	2,90%		
Afschrijvingen	-2.320	0,90%		
Totale belastingdruk		-7,6%		3,3%

Het toepasselijke tarief vennootschapsbelasting voor de acute belastingplicht bedraagt over de eerste 395.000 euro 15 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 -7,6 procent in 2022 (2021: 3,3 procent)

TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT

Algemeen

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

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

Kasstroom uit operationele activiteiten

De totale kasstroom uit operationele activiteiten is circa € 20,2 miljoen positief. Ten opzichte van vorig jaar is de totale kasstroom uit operationele activiteiten afgenomen met circa € 1,9 miljoen. De ingaande kasstroom is met circa € 0,6 miljoen toegenomen. De inkomende kasstroom neemt onder andere toe als gevolg van het toevoegen van nieuw opgeleverde woningen aan de Stadhouderslaan. De uitgaande kasstroom is ten opzichte van vorig jaar met circa € 2,5 miljoen toegenomen. De hogere uitgaande kasstroom is met name het gevolg van hogere uitgaven aan onderhoud en vennootschapsbelasting en lagere uitgaven aan verhuurderheffing.

Kasstroom uit (des)investeringen

De totale (des)investeringskasstroom is in 2022 circa € 8,6 miljoen lager dan in 2021. Dit is het gevolg van meer verkoopontvangsten en minder uitgaven aan projecten in 2022.

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

De totale financieringskasstroom is in 2022 met circa € 5,4 miljoen afgenomen ten opzichte van 2021. Deze afname is met name het gevolg van lagere aflossingen ad € 5,5 miljoen van de bestaande leningenportefeuille en doordat in 2022 geen nieuwe lening is aangetrokken.

TOELICHTING OP DE DAEB EN NIET-DAEB OVERZICHTEN

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2022
- Balans niet-DAEB per 31 december 2022
- Winst- en verliesrekening DAEB over 2022
- Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2022
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2022
- Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2022

Allen met de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2021.

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

- Het niet-DAEB (commerciële) vastgoed in exploitatie omvat zelfstandige woongelegenheden in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens bij aanvang contract, de parkeervoorzieningen, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed in exploitatie.
- In de hiervoor genoemde overzichten worden de DAEB en niet-DAEB activiteiten primair toegerekend op basis van het type vastgoed.
- Daar waar geen directe toerekening mogelijk is worden toerekeningen op basis van een verdeelsleutel uitgevoerd. De verdeling geschiedt volgens de standaardverdeling gebaseerd op de verhouding in DAEB Een niet-DAEB bezit in exploitatie. Voor 2022 is dit 82% (2021: 81,5%) respectievelijk 18% (2021:18,5%).

Balans DAEB 2022

	31-12-2022	31-12-2021
ACTIVA		
Vaste Activa		
Immateriële vaste activa		
Overige immateriële vaste activa	498	808
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.561.995	1.620.386
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.558	3.580
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.873	-
Totaal vastgoed beleggingen	1.567.426	1.623.966
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.686	2.769
Totaal materiële vaste activa	2.686	2.769
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen in groepsmaatschappijen	257.878	265.244
Latente belastingvorderingen	2.671	2.061
Vorderingen op groepsmaatschappijen	62.916	66.739
Totaal financiële vaste activa	323.465	334.044
Totaal van vaste activa	1.894.075	1.961.587
Vlottende Activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	144	-
Vorderingen		
Huurdebiteuren	473	498
Overheid	225	249
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overige vorderingen	458	1.619
Overlopende activa	1.173	203
Liquide middelen	2.618	-
Totaal van vlottende activa	5.091	2.569
TOTAAL ACTIVA	1.899.166	1.964.156

	31-12-2022	31-12-2021
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	982.090	1.046.039
Overige reserves	519.096	523.620
Totaal eigen vermogen	1.501.186	1.569.659
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	44.052	29.764
Overige voorzieningen	86	69
Totaal voorzieningen	44.138	29.833
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	336.815	344.461
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.067	3.108
Overige langlopende schulden	124	103
Totaal langlopende schulden	340.006	347.672
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	5.414	10.532
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	952	286
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	967	1.360
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overige schulden	70	99
Overlopende passiva	6.433	4.715
Totaal kortlopende schulden	13.836	16.992
TOTAAL PASSIVA	1.899.166	1.964.156

Balans Niet-DAEB 2022

BALANS

	31-12-2022	31-12-2021
ACTIVA		
Vaste Activa		
Immateriële vaste activa		
Overige immateriële vaste activa	116	184
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	311.982	329.898
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.542	7.963
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	45	-
Totaal vastgoed beleggingen	319.569	337.861
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	385	411
Totaal materiële vaste activa	385	411
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen in groepsmaatschappijen	18	18
Latente belastingvorderingen	586	962
Totaal financiële vaste activa	604	980
Totaal van vaste activa	320.674	339.436
Vlottende Activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	227	-
Vorderingen		
Huurdebiteuren	115	123
Overheid	38	56
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	18
Overige vorderingen	537	9
Overlopende activa	202	67
	-	-
Liquide middelen	14.688	9.535
Totaal van vlottende activa	15.807	9.808
TOTAAL ACTIVA	336.481	349.244

	31-12-2022	31-12-2021
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	169.178	185.045
Overige reserves	88.700	80.199
Totaal eigen vermogen	257.878	265.244
Voorzieningen		
Overige voorzieningen	15	15
Totaal voorzieningen	15	15
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	5.000	5.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.808	7.222
Overige langlopende schulden	22	64
Schulden aan groepsmaatschappijen	62.916	66.739
Totaal langlopende schulden	74.746	79.025
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	-	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.254	1.385
Schulden aan groepsmaatschappijen	16	16
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.137	830
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overige schulden	11	15
Overlopende passiva	424	2.714
Totaal kortlopende schulden	3.842	4.960
TOTAAL PASSIVA	336.481	349.244

Winst- en verliesrekening 2022 DAEB

	Referentie	2022	2021
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	63.218	62.365
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	3.763	3.759
Lasten servicecontracten	2.1.3	-3.633	-3.559
Overheidsbijdragen	2.1.4	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.1.4	-4.227	-4.084
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-18.689	-15.842
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-8.725	-12.202
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		31.707	30.437
Verkopen vastgoedportefeuille	2.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3	1.481	601
Toegerekende organisatiekosten verkopen vastgoedportefeuille	2.3	-99	-100
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3	-1.075	-425
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		307	76
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-21.882	-19.981
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	-58.214	196.203
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	19	175
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-80.077	176.397
Overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	233	121
Kosten overige activiteiten	2.5.2	-	-19
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		233	102
Overige organisatiekosten	2.6		
Overige organisatiekosten	2.6.1	-2.719	-2.551
Totaal overige organisatiekosten		-2.719	-2.551
Leefbaarheid	2.7		
Kosten Leefbaarheid	2.7.1	-449	-274
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	2.7.1	-611	-855
Totaal leefbaarheid		-1.060	-1.129
Financiële baten en lasten	2.8		
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren		-418	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		2.624	3.719
Rentelasten en soortgelijke kosten		-7.718	-8.143
Totaal van financiële baten en lasten		-5.512	-4.424
Resultaat voor belastingen		-57.121	198.908
Belastingen	2.9		
Belastingen		-3.985	-6.365
Resultaat uit deelnemingen		-7.367	45.022
Resultaat na belastingen		-68.473	237.565

Winst- en verliesrekening 2022 Niet-DAEB

	Referentie	2022	2021
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	13.985	14.085
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	353	426
Lasten servicecontracten	2.1.3	-501	-482
Overheidsbijdragen	2.1.4	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.1.4	-1.103	-1.037
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-3.084	-2.422
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-1.104	-808
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		8.546	9.762
Verkopen vastgoedportefeuille	2.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3	6.310	4.228
Toegerekende organisatiekosten verkopen vastgoedportefeuille	2.3	-69	-106
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3	-5.116	-3.260
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.125	862
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	3	-28
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	-13.199	39.217
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	295	317
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-12.901	39.506
Overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	139	138
Kosten overige activiteiten	2.5.2	-	14
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		139	152
Overige organisatiekosten	2.6		
Overige organisatiekosten	2.6.1	-748	-769
Totaal overige organisatiekosten		-748	-769
Leefbaarheid	2.7		
Kosten Leefbaarheid	2.7.1	1	-
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	2.7.1	-	-
Totaal leefbaarheid		1	-
Financiële baten en lasten	2.8		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		-7	24
Rentelasten en soortgelijke kosten		-2.655	-2.861
Totaal van financiële baten en lasten		-2.662	-2.837
Resultaat voor belastingen		-6.500	46.676
Belastingen	2.9		
Belastingen		-867	-1.654
Resultaat na belastingen		-7.367	45.022

Kasstroomoverzicht DAEB 2022

Bedragen x € 1.000

	2022	2021
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	63.353	61.887
Vergoedingen	3.599	3.511
Overige bedrijfsontvangsten	101	83
Ontvangen interest	2.583	2.844
Saldo ingaande kasstromen	69.636	68.325
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-6.280	-5.825
Onderhoudsuitgaven	-14.005	-12.345
Overige bedrijfsuitgaven	-12.184	-11.681
Betaalde interest	-10.954	-10.426
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-210
Verhuurderheffing	-4.435	-8.296
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-324	-265
Vennootschapsbelasting	-4.355	-2.429
Saldo uitgaande kasstromen	-52.537	-51.477
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	17.099	16.848
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.445	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	601
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	1.445	601
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	-6.405	-4.648
Verbeteruitgaven	-1.527	-8.041
Aankoop	-870	-1.255
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-156	-165
Investerings overig	-148	-622
Totaal van verwervingen van MVA	-9.106	-14.731
FVA		
Ontvangsten overig	4.027	4.733
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	4.027	4.733
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.634	-9.397
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-5.513	-15.929
Aflossing ongeborgde leningen	-5.513	-15.929
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.513	-15.929
Toename (afname) van geldmiddelen	7.952	-8.478
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-5.334	3.144
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.618	-5.334

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB 2022

Bedragen x € 1.000

	2022	2021
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	13.907	14.780
Vergoedingen	790	832
Overige bedrijfsontvangsten	22	19
Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	14.719	15.631
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-1.380	-1.321
Onderhoudsuitgaven	-3.075	-2.619
Overige bedrijfsuitgaven	-2.674	-2.832
Betaalde interest	-2.583	-2.802
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurderheffing	-973	-242
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-	-
Vennootschapsbelasting	-956	-551
Saldo uitgaande kasstromen	-11.641	-10.367
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.078	5.264
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.238	4.226
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	225
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	6.238	4.451
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	-	-
Verbeteruitgaven	-	-519
Aankoop	-363	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-246	-225
Investerings overig	-32	-141
Totaal van verwervingen van MVA	-641	-885
FVA		
Ontvangsten overig	301	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	301	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	5.898	3.566
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe ongeborgde leningen	-	5.000
	-	5.000
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	-3.823	-4.358
	-3.823	-4.358
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.823	642
Toename (afname) van geldmiddelen	5.153	9.472
Geldmiddelen aan het begin van de periode	9.535	63
Geldmiddelen aan het einde van de periode	14.688	9.535

OVERIGE TOELICHTINGEN

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen specifieke gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 2022 dat directe invloed heeft op de gepresenteerde cijfers in de jaarrekening 2022.

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 2022 € 203.000.

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, sociale lasten, vakantiegeld, terbeschikkingstelling van een auto);
- Beloningen betaalbaar op termijn, zijnde pensioenlasten.

a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Huidige directeur-bestuurder (H. Zanting)

Met de directeur-bestuurder maakten wij geen afspraken over een variabele beloning op basis van bepaalde prestatiecriteria. Voor de bezoldiging van directeur-bestuurder van Wooncompas kwam in 2022 een bedrag van € 15.926 ten laste van de woningcorporatie.

Gegevens 2022		
bedragen x € 1		H. Zanting
Functiegegevens		
Aanvang en einde functieinvulling in 2022		01/12 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	14.269
Beloningen betaalbaar op termijn	€	1.657
Subtotaal	€	15.926
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	17.241
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.

Tijdelijke directeur-bestuurder (P. Kranenburg)

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 2022 een bedrag van € 74.813 ten laste van de woningcorporatie.

Gegevens 2022		
bedragen x € 1		P. Kranenburg
Functiegegevens		
Aanvang en einde functieinvulling in 2022		01/07 - 30/11
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	67.469
Beloningen betaalbaar op termijn	€	7.344
Subtotaal	€	74.813
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	76.584
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.

Vertrokken directeur-bestuurder (A. van den Bosch)

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 2022 een bedrag van € 100.566 (2021: € 196.900) ten laste van de woningcorporatie.

Gegevens 2022		
bedragen x € 1		A. van den Bosch
Functiegegevens		
Aanvang en einde functieinvulling in 2022		01/01 - 30/06
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	90.567
Beloningen betaalbaar op termijn	€	9.999
Subtotaal	€	100.566
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	100.666
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.
Gegevens 2021		
bedragen x € 1		A. van den Bosch
Functiegegevens		
Aanvang en einde functieinvulling in 2020		01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	177.979
Beloningen betaalbaar op termijn	€	18.921
Subtotaal	€	196.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	197.000

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 2022 een bedrag van €98.886 (2021: € 89.838) ten laste van de woningcorporatie.

Gegevens 2022							
bedragen x € 1		R.M. de Koning		P. van Poelgeest		I.M.S Frijters	
Functiegegevens		Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functieinvulling in 2022		01-01 t/m 31-12		01-01 t/m 31-3		01-01 t/m 31-12	
Bezoldiging							
Bezoldiging		€	24.360	€	4.004	€	16.240
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€	30.450	€	5.005	€	20.300
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.	
Gegevens 2021							
bedragen x € 1		R.M. de Koning		P. van Poelgeest		I.M.S Frijters	
Functiegegevens		Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functieinvulling in 2021		01-01 t/m 31-12		01-01 t/m 31-12		01-01 t/m 31-12	
Bezoldiging							
Bezoldiging		€	22.750	€	15.200	€	15.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€	29.550	€	19.700	€	19.700

Gegevens 2022							
		C.P.M. van Oorschof RA		ir. C.J.C. van Benthum			
bedragen x € 1							
Functiegegevens		Lid		Lid			
Aanvang en einde functieinvulling in 2022		01-01 t/m 31-12		01-01 t/m 31-12			
Bezoldiging							
Bezoldiging		€	16.240	€	16.240		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€	20.300	€	20.300		
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.		n.v.t.			
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.		n.v.t.			
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.		n.v.t.			
Gegevens 2021							
		C.P.M. van Oorschof RA		ir. C.J.C. van Benthum		J.A. Freie	
Functiegegevens		Lid		Lid		Lid	
Aanvang en einde functieinvulling in 2021		01-01 t/m 31-12		01-01 t/m 31-12		01-01 t/m 31-05	
Bezoldiging							
Bezoldiging		€	15.200	€	15.200	€	6.288
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€	19.700	€	19.700	€	8.150

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

Geen van de hiervoor vermelde topfunctionarissen heeft in 2022 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 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen. Er zijn in 2022 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

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, 11 mei 2023

Na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de onafhankelijk accountant ondertekent de Raad van Commissarissen de jaarrekening van Wooncompas over het boekjaar 2022 en besluit vast te stellen op 11 mei 2023

Raad van Commissarissen

Dhr. R.M. de Koning MMO MCM

Voorzitter Raad van Commissarissen

Mevr. Ir. C.J.C van Benthum

Mevr. drs. I.M.S. Frijters

Dhr. C.P.M van Oorschoot RA

Dhr. H. Karakus

Mevr. Ir. M.E. Weustink-van Ditzhuyzen

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 de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Wooncompas te Ridderkerk gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wooncompas op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022.
2. De winst- en verliesrekening over 2022.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

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

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2022.

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 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controle-aanpak frauderisico's

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

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

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

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

Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's, voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.
- Het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Wooncompas.

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

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

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

Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Wooncompas door inlichtingen in te winnen bij het bestuur, de manager Financiën, de controller en de auditcommissie van de raad van commissarissen alsmede het lezen van notulen en de rapporten van de controller. Wij hebben forensische deskundigen betrokken in deze evaluatie.

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

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

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

Gezien de aard van de activiteiten van Stichting Wooncompas en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

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

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

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

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

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

Controle-aanpak continuïteit

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

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

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van Stichting Wooncompas om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van Stichting Wooncompas zoals deze zijn opgenomen op de pagina's 65 tot en met 68 van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde cashflows ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle.

- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

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

De kernpunten van onze controle

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

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

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 1.874,0 miljoen wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Stichting Wooncompas. Stichting Wooncompas waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op de pagina's 82 en 83 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek zijn enkele belangrijke assumpties van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controle-aanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Wooncompas. In onze controle hebben wij kennis genomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op de pagina's 97 tot en met 102 en getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde assumpties te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op de pagina's 97 tot en met 102 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan onder meer uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

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

Observaties

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

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

Omschrijving

Op de pagina's 103 tot en met 106 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Wooncompas gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Wooncompas, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op de pagina's 83, 84 en 103 tot en met 106 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

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

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

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

Observatie

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

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

Omschrijving

In de jaarrekening zijn voorzieningen opgenomen voor het onrendabele deel van de investeringen in vastgoed vanaf het moment dat de feitelijke verplichting ten aanzien van deze investeringen is ontstaan, zoals toegelicht op de pagina's 85 tot en met 87 van de jaarrekening. De voorziening onrendabele investeringen bedraagt ultimo 2022 € 49,1 miljoen (2021: € 29,8 miljoen). Voor projecten die reeds zijn gestart, is deze voorziening tot een bedrag van € 5 miljoen op de betreffende nieuwbouw- en renovatieprojecten in mindering gebracht. De verantwoording en waardering van deze voorzieningen zijn gebaseerd op significante schattingen van het management omtrent enerzijds de noodzakelijke kosten en anderzijds de toekomstige waarde van het te ontwikkelen of te verbeteren bezit. Derhalve hebben wij de waardering en verantwoording van de projecten en de voorzieningen onrendabele investeringen als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

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

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

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

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

Observatie

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie, die bestaat uit:

- 2022 in volgelucht
- Het voorwoord en verslag van de bestuurder
- Het volkshuisvestingsverslag
- Het bestuursverslag
- De overige gegevens
- De bijlagen

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

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

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag inclusief 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 met ingang van het boekjaar 2015 benoemd als accountant van Stichting Wooncompas en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- 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 de auditcommissie 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.

Maastricht, 11 mei 2023

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMFC

23051F5899/ATG/10

BIJLAGEN

Bijlage 1: Categoriele winst- en verliesrekening

	2022	2021
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	77.203	76.451
Opbrengsten servicecontracten	4.117	4.184
Overheidsbijdragen	-	-
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.492	994
Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastg	-	-
Geactiveerde productie eigen bedrijf	-	-
Overige bedrijfsopbrengsten	372	259
Som der bedrijfsopbrengsten	83.184	81.888
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-766	-633
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastg	-22.298	-20.009
Lonen en salarissen	-5.659	-5.593
Sociale lasten	-955	-864
Pensioenlasten	-712	-677
Onderhoudskosten	-18.287	-14.969
Leefbaarheid	-448	-275
Lasten servicecontracten	-3.891	-3.568
Overige bedrijfslasten	-14.936	-18.368
Som der bedrijfslasten	-67.952	-64.956
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-71.099	235.912
BEDRIJFSRESULTAAT	-55.867	252.844
Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecter	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en va	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	34	991
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.790	-8.252
Saldo financiële baten en lasten	-7.756	-7.261
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-63.623	245.583
Belastingen	-4.852	-8.019
Resultaat deelnemingen	-	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-68.475	237.564

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 2022:

• 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
- verkregen zekerheden
- juridische structuur
- selectie samenwerkingspartners
- maximale omvang projectaanspraken
- gegarandeerde afzet vooraf
- vermogensdoelstelling en dividendbeleid

In 2022 en tot heden vinden er geen activiteiten plaats, waardoor het risicoprofiel beperkt is.

Bijlage 3: overzicht VvE's

Vereniging van Eigenaars	Vestigingsplaats	Aantal appartementsrechten		Stemverhouding/Breukdelen	
		Overige eigenaren	Wooncompas	Overige eigenaren	Wooncompas
VvE Reling 111a, 111 t/m 203 (oneven), 223 t/m 227 (oneven), 251 t/m 311 (oneven) en Middeldijkerplein 146 t/m 250 (even)	Barendrecht	144	37	69,5%	30,5%
VvE Vrijenburg Carré Centrale Zone (Geheel)	Barendrecht	2	1	66,7%	33,3%
VvE Vrijenburg Carré Centrale Zone (indices 212-292)	Barendrecht	61	20	91,3%	8,7%
VvE Vrijenburg Carré Centrale Zone (indices 4-84)	Barendrecht	63	18	92,2%	7,8%
VvE Essendaal Flatgebouw 4	Rhoon	77	42	64,7%	35,3%
VvE Willem de Kooning Allee I	Rhoon	50	16	61,0%	38,6%
VvE Boksdoostraat 4 t/m 224	Ridderkerk	18	92	18,2%	81,8%
VvE Flatgebouw "HERFST" Diepenbrockstraat/hoek Willem Landréstraat	Ridderkerk	45	1	98,3%	1,7%
VvE Flatgebouw "Lente" Reijerweg/hoek Sweelinckstraat	Ridderkerk	14	64	23,9%	76,1%
VvE Flatgebouw "Zomer" Reijerweg/hoek Willem Landréstraat	Ridderkerk	14	97	15,3%	84,7%
VvE Flatgebouw De Jonge Jan aan de Rijksstraatweg	Ridderkerk	1	1	50,0%	50,0%
VvE Flatgebouw Riedertoren nabij de Boksdoostraat	Ridderkerk	25	55	32,8%	67,3%
VvE Gerard Doustraat 1 t/m 41	Ridderkerk	9	12	43,0%	57,1%
VvE Gerard Doustraat 43 t/m 83	Ridderkerk	11	10	51,1%	48,9%
VvE Gezondheidscentrum aan de Nassaustraat en Prinses Margrietstraat	Ridderkerk	20	1	90,2%	9,8%
VvE Hollandsestraat 74 t/m 120	Ridderkerk	2	22	8,3%	91,7%
VvE Kantoorpand centrumplein met bovenliggende woningen Blaak 97 t/m 119	Ridderkerk	12	35	20,0%	80,0%
VvE Kuyperhof, woningen aan Willem Dreesstraat 4 t/m 94 (even nummers)	Ridderkerk	1	1	75,0%	25,0%
VvE Noordstraat	Ridderkerk	52	45	47,4%	52,6%
VvE Vechtstraat	Ridderkerk	51	41	50,1%	49,9%
VvE Vondelparck aan de Vondellaan, Nicolaas Beetslaan en Jan Luykenstraat	Ridderkerk	4	3	72,1%	27,9%
VvE Bas Jungeriusstraat 250 t/m 254 / Verschoorstraat 58 en 60	Rotterdam	5	5	66,7%	28,4%
VvE Kind Cluster I	Rotterdam	2	1	50,0%	50,0%
VvE MFA Katendrecht	Rotterdam	8	1	98,5%	0,8%

Bijlage 4: Kengetallen

	2022	2021
Verhuur van het bezit		
Nieuwe verhuringen sociaal	532	601
% toewijzen aan doelgroep (staatssteunregeling)	86%	77%
Aanbiedingscijfer	4,0	3,5
Huurachterstand % huur	0,97%	1,06%
Kwaliteit van het bezit		
Verkoop huurwoningen	12	12
Oplevering huurwoningen	32	113
Uitgaven onderhoud (bedragen x € 1.000)	21.818	18.470
Woningen met Politiekeurmerk Veilige woning	3.896	4.753
Betrokkenheid bewoners		
Sociale klachten	263	131
Ontruimingen	10	2
Waardering dienstverlening (KWH huurlabel) *)	7,8	7,7
Investerings leefbaarheid (x € 1.000)	1.066	1.130
Financiële kengetallen		
Financiering totaal leningportefeuille (x € 1.000)	323.940	329.410
Financiering per woning (totaal leningportefeuille/aantal woningen)	28.759	29.244
WOZ waarde volledig bezit (x € 1.000)	2.620.060	2.245.909
Gemiddelde WOZ waarde per eenheid	233	199
Marktwaarde in verhuurde staat (x € 1.000)	1.873.977	1.950.284
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	78,4%	79,4%
Loan-to-value (o.b.v. marktwaarde)	17,3%	16,9%
Rentedekkingsratio (ICR)	2,8	3,1
Dekkingsratio (marktwaarde leningen/marktwaarde bezit)	16,5%	22,9%
Beleidswaarde (x € 1.000)	1.270.997	1.250.521
Maatschappelijke bestemming	602.980	699.763
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	68,5%	68,2%
Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde)	25,5%	26,3%
De organisatie		
Fte's	95,2	94,6
Stageplaatsen	1	2
Ziekteverzuim	4,3%	7,2%

Bijlage 5: overzicht stakeholders

Gemeente

Gemeente Ridderkerk
Gemeente Albrandswaard
Gemeente Barendrecht
Gemeente Rotterdam

Belangenorganisaties

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

Zorg en welzijn

Facet
Stichting Welzijn Albrandswaard
De Poort
WWZ-beraad Albrandswaard
Lokaal Zorgnetwerk Ridderkerk
Aafje
Riederborgh
Pameijer
De Overburen
Argos Zorggroep
Lelie Zorggroep
Present Ridderkerk
Vluchtelingenwerk

Regionaal/provinciaal

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

Ontmoeting

Schuldhulpmaatje Ridderkerk

Wonen

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

Onderwijs

Maxima College

Landelijk

Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Autoriteit woningcorporaties
Aedes

Bijlage 6: afkortingen- en begrippenlijst

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

Herhuisvesters	Huishoudens in sloop- en hoogniveaurenovatieprojecten die binnen de wettelijke termijnen een andere woning moeten vinden en daarvoor voorrang krijgen op andere woningzoekenden.
Herstructurering	Het planmatig en veelal grootschalig ingrijpen in de gebouwde omgeving van een stad om verouderde gebieden zodanig te vernieuwen dat zij voldoen aan huidige eisen op het gebied van wonen, werken, recreëren en mobiliteit.
HNW	Het Nieuwe Werken
Hoogniveaurenovatie	Grootschalige woningverbetering die leidt tot modernisering en levensduurverlenging van een woning.
HRM	Human Resource Management
ICT agenda	Informatie en Communicatie Technologie
Inschrijfduur	De tijd die een woningzoekende staat ingeschreven bij Woonnet Rijnmond. Ook een zoekmodel binnen de woonruimtebemiddeling. De woningzoekende met de langste inschrijfduur die voldoet aan de voorwaarden krijgt daarin de woning aangeboden.
Klantportaal	Online omgeving waar een klant kan inloggen
Klantvolgsysteem	Met het Klantvolgsysteem handelen frontoffice medewerkers van de corporatie binnenkomende vragen snel en adequaat af. Alle beschikbare gegevens zijn bij elkaar gebracht: over de huurder, zijn situatie, zijn woning én alle contacten die er zijn geweest. Door middel van tickets, wordt ieder klantcontact gedocumenteerd.
Koopgarant	Koopgarant is een vorm van verkoop onder voorwaarden, waarbij een terugkoopgarantie geldt en waardeinstijgingen en -dalingen gedeeld worden.
Kpi	Kritische prestatie-indicator
KWH	Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector
KWH huurlabel	Keurmerk van KWH voor klanttevredenheid
LEAN	Een business strategie en vooral een manier van werken waarbij alles en iedereen in de onderneming zich richt op het creëren van waarde voor de klant in alle processen. Hiervoor worden verspillingen geëlimineerd.
Loan to value	Een kengetal dat de schuldpositie afzet tegen de marktwaarde van een onderneming. Dit mag maximaal 75 procent zijn.
Loting	Een zoekmodel binnen Woonnet Rijnmond. De woning wordt verloot onder de woningzoekenden die reageren op de advertentie én aan de voorwaarden voldoen.
Marktwaarde	De waarde die een woning bij vrije verkoop oplevert
Marktwaarde in verhuurde staat	Het geschatte bedrag waartegen vastgoed in verhuurde staat verkocht kan worden.
MDH	Middeldure huur
MOG	Maatschappelijk Onroerend Goed
MT	Managementteam
niet-DAEB	niet vallend onder Diensten van Algemeen Economisch Belang

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



Mensgericht, ondernemend en verbindend



Bezoekadressen:

Kantoor Ridderkerk

Koningsplein 50

2981 EA Ridderkerk

Openingstijden woonwinkel:

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

Contact:

Mail ons: info@wooncompas.nl

Bel ons: 0180 49 49 49 (ma t/m vrij van
08:30 tot 17:30 uur)

Volg ons op Social Media!



@wooncompas



@wooncompas

WOONCOMPAS