

JAARVERSLAG 2016

Datum

22 juni 2017

Versienummer

Definitief

Auteur

Iris Heikoop

Strategie

T 0229-751180

I.Heikoop@wooncompagnie.nl

Inhoudsopgave

1	Wooncompagnie in het kort	5
1.1	In woord	5
1.2	In beeld	6
1.3	Mijlpalen in 2016	8
2	Het bestuur over Wooncompagnie	9
3	Anderen over Wooncompagnie	12
3.1	Raad van Commissarissen	12
3.2	Samenwerkende Huurdersorganisaties	22
3.3	Ondernemingsraad Wooncompagnie	24
3.4	Samenwerking externe partijen	26
4	Volkshuisvestelijke prestaties	27
4.1	Wooncompagnie heeft tevreden bewoners	28
4.2	Wooncompagnie zorgt voor voldoende betaalbare huurwoningen	29
4.3	Wooncompagnie werkt aan een duurzaam woningaanbod.	32
4.4	Wooncompagnie draagt bij aan een aangenaam woonklimaat.	35
5	De kaders van Wooncompagnie	38
5.1	Governance en integriteit	38
5.2	Financiële positie en continuïteit	40
5.3	Verbindingen	43
5.4	Risicomanagement	45
5.5	Treasury	47
5.6	Verkorte jaarrekening	52
5.7	Verklaring van het bestuur	62
5.8	Verklaring Raad van Commissarissen	63
5.9	Controleverklaring	64

Voorwoord

Dit jaarverslag legt verantwoording af over het functioneren en presteren van Wooncompagnie in 2016. Wederom een druk jaar, waarin we van start zijn gegaan met een nieuwe inrichting van de organisatie en we onze strategie verder hebben aangescherpt. Dat komt onder meer tot uiting in ons nieuwe missie-statement:

“We werken aan de best mogelijke woningen tegen de laagst mogelijke prijs, zodat mensen met weinig koopkracht zelf kunnen kiezen hoe en waar ze willen wonen.”

We vinden het belangrijk dat er een ruime en gevarieerde sociale huursector is en blijft, waar mensen met een beperkt inkomen (niet in staat om te kopen) en met verschillende achtergronden een woning naar wens kunnen vinden. Dat is wat Wooncompagnie drijft.

Het was op meerdere fronten een roerig jaar. De impact van de Woningwet 2015 werd zichtbaarder, contacten met externe partijen zijn geïntensiveerd en intern waren we doende met het herinrichten van onze organisatie, passend bij de wijze waarop we naar de toekomst kijken:

- We kijken kritisch naar bedrijfslasten door het stroomlijnen en uniformeren van processen.
- We verlagen waar mogelijk onze personeels- en huisvestingskosten.
- We maken geen ondoordachte keuzes en doen geen ondoordachte uitgaves.
- We kennen onze buurten en weten gericht welke actie of activiteit waar nodig is.
- We sluiten lokaal aan op bestaande netwerken om gericht samen te werken.

De Woningwet heeft ook gevolgen gehad voor onze jaarrekening. Onze woningen zijn nu op de voorgeschreven wijze gewaardeerd naar de waarde die een belegger ervoor zou willen betalen (marktwaarde verhuurde staat). Dit leidt tot een groot eigen vermogen dat weliswaar op papier bestaat, maar niet ingezet kan worden voor de volkshuisvesting. Wij zijn van mening dat deze manier van waarderen snel tot verwarring kan leiden.

De koers van Wooncompagnie is niet ingegeven door regels van overheidswege maar is een antwoord op de volkshuisvestelijke vraagstukken die we in ons werkgebied tegenkomen, waarbij we zo goed mogelijk tegemoet komen aan de verwachtingen van bewoners en belanghouders.

Het voorliggende jaarverslag is naar ons idee een combinatie van een goed leesbare weergave van de prestaties in het afgelopen jaar met daarin verwerkt de wettelijk verplichte items. Uiteraard kunt u met vragen altijd bij ons terecht. *We gaan graag met u in gesprek.*

Het jaarverslag maakt onderdeel uit van de totale jaarverslaggeving van de stichting, die op basis van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, is opgesteld door het bestuur van Wooncompagnie en vastgesteld door de raad van commissarissen. De jaarverslaggeving bestaat, naast het jaarverslag, ook uit de jaarrekening 2016, dat in een separaat document is uitgebracht en te verkrijgen is bij Wooncompagnie en gedeponereerd is bij de Kamer van Koophandel.

1 Wooncompagnie in het kort

1.1 In woord

Wooncompagnie is een maatschappelijke onderneming op het gebied van wonen. We beheren ruim veertienduizend woningen, verspreid over een groot deel van de provincie Noord-Holland, met bezit in de centrumgemeenten Purmerend, Schagen en Hollands Kroon en in de kernen van een aantal kleinere gemeenten.

In de visie van Wooncompagnie blijft er behoefte aan een gevarieerde sociale huursector, die goede en betaalbare woningen biedt aan mensen die op de woningmarkt weinig te kiezen hebben. Omdat ze een laag inkomen hebben of een bijzondere woonbehoefte, bijvoorbeeld verbonden aan een zorgvraag. We zijn overtuigd van het belang van een volwaardige sociale huursector, die bewoners serieus neemt door een betrouwbare huisbaas te zijn, waarbij besluiten niet winstgedreven maar maatschappelijk gemotiveerd zijn.

Onze **missie** luidt als volgt:

“We werken aan de best mogelijke woningen tegen de laagst mogelijke prijs, zodat mensen met weinig koopkracht zelf kunnen kiezen hoe en waar ze willen wonen”.

In het werk van Wooncompagnie staat de volkshuisvesting voorop en verbinden we ons aan vier **kern-doelstellingen**:

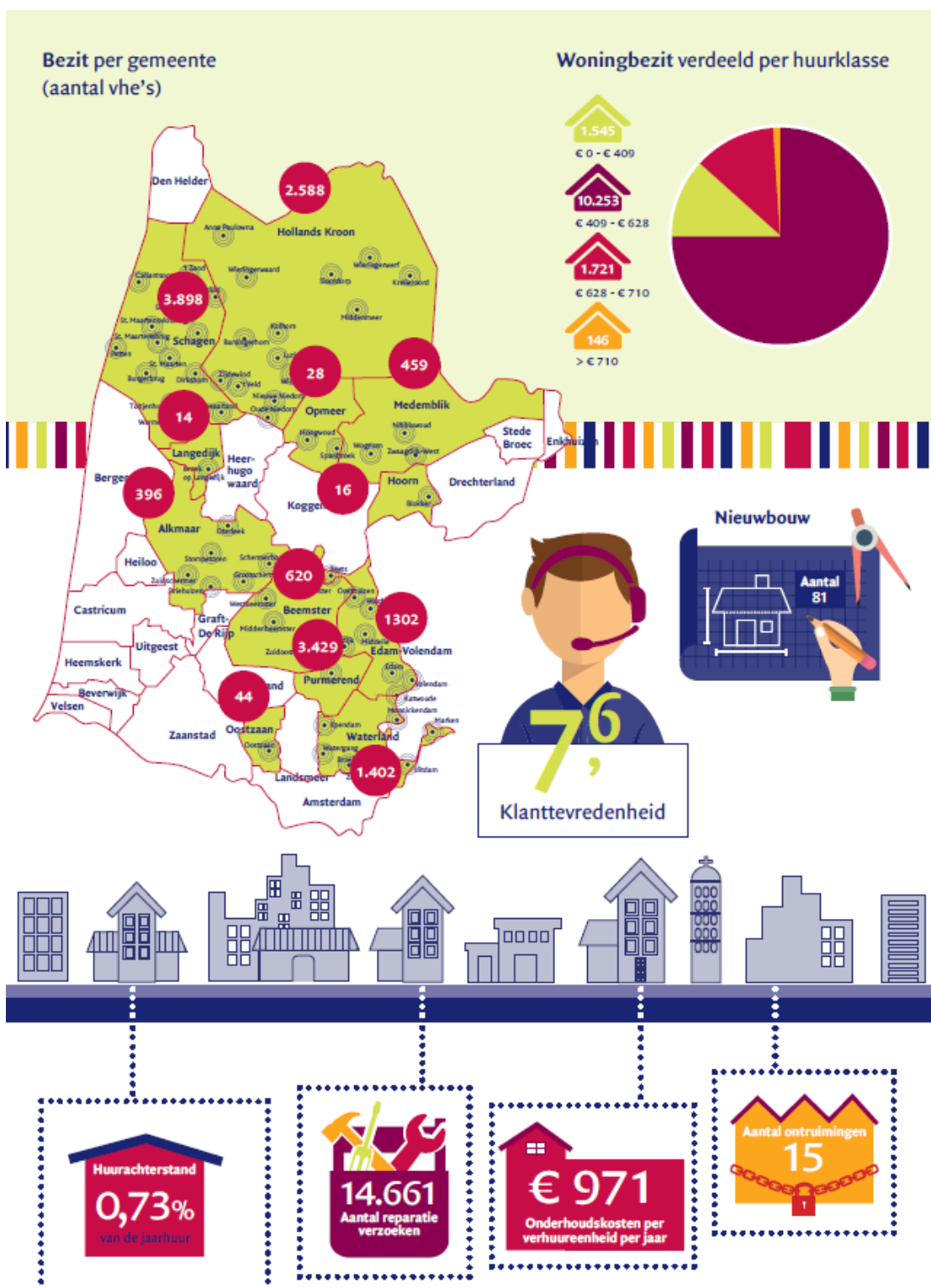
- *Wooncompagnie heeft tevreden bewoners*
- *Wooncompagnie zorgt voor voldoende betaalbare woningen*
- *Wooncompagnie werkt aan een duurzaam woonaanbod*
- *Wooncompagnie draagt bij aan een aangenaam woonklimaat*

De snel veranderende omgeving waarin Wooncompagnie werkt, maakt dat we steeds minder ‘voorgeprogrammeerd’ handelen. Per gemeente zijn afspraken gemaakt in tripartiet overleg (met zowel de gemeente als huurdersorganisaties) om te zorgen dat lokaal de juiste dingen worden gedaan.

De kernwaarden die we als organisatie voorstaan werken door in ons handelen, naar elkaar en naar de buiten wereld:

- **Betrouwbaar** zijn we in het nemen van onze verantwoordelijkheid en het nakomen van onze afspraken. We zijn eerlijk in wat men van ons mag verwachten en behandelen mensen zoals we zelf behandeld willen worden. We trekken ons niet terug uit kernen maar blijven investeren in lokale volkshuisvesting.
- **Betrokken** en geïnteresseerd voelen we ons bij het wel en wee van onze huurders. We betrekken hen ook bij belangrijke beslissingen. We zoeken verbinding met zorg- en welzijnsinstellingen en andere maatschappelijke organisaties, we smeden coalities en gaan bondgenootschappen aan zodat niemand tussen wal en schip hoeft te vallen.
- **Benaderbaar** zijn we voor iedereen en we staan open voor andere geluiden en nieuwe initiatieven. Hoe meer informatie we vergaren hoe beter we kunnen inspelen op lokale vraagstukken. We doen hiermee recht aan de verschillen in ons werkgebied en geven thuis voor iedereen.

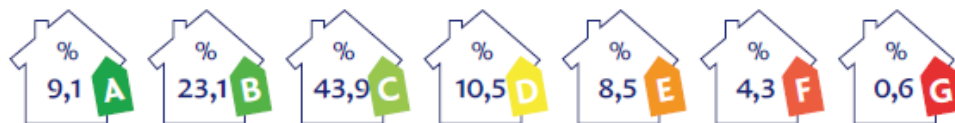
1.2 In beeld



Huuraanpassing 2016



Verdeling energielabels



1.3 Mijlpalen in 2016

Ontheffing

Nadat in augustus 2016 bekend werd dat Wooncompagnie het werkgebied Noord Holland Noord als kernregio aangewezen kreeg, is een aanvraag tot ontheffing voorbereid voor de gemeenten Purmerend, Waterland, Beemster en Edam – Volendam in het zuidelijk deel van ons werkgebied. Met positieve zienswijzen van alle betrokken gemeenten en corporaties, is in november een ontheffing aangevraagd om ook de volkshuisvestelijke opgave in bovengenoemde gemeenten te mogen blijven vervullen. Op 2 december 2016 is de ontheffingsaanvraag door het Ministerie gehonoreerd.

Prestatieafspraken

Na de eerste overeenkomst met de huurdersorganisatie en de gemeente Schagen in december 2015 zijn in 2016 in vijf gemeenten de tripartiete overleggen opgestart. In december 2016 zijn overeenkomsten getekend met de gemeenten Waterland, Purmerend, Medemblik en Alkmaar. En met een kleine vertraging is in de tweede week van 2017 ook de overeenkomst met de gemeente Hollands Kroon getekend. Voor 2017 staat de start met de gemeenten Beemster en Edam-Volendam op de agenda.

Koersdocument

Het koersdocument, onze routeplanner voor de periode 2013-2016, liep afgelopen jaar af. In het tweede deel van 2016 is gewerkt aan een nieuw koersplan (2017-2020). Met veel aandacht voor wat de buitenwereld van ons verwacht zijn verschillende sessies gehouden met belanghouders (o.a. zorg- en welzijnspartijen, gemeenten, SHO) en is het digitaal klantenpanel bevestigd. Daarnaast is intern een klankbordgroep opgericht om de inbreng maar ook de kritische blik van medewerkers over de koers van Wooncompagnie te borgen. Dit heeft geleid tot het nieuwe koersdocument “Op streek” 2017-2020, waarin een heldere visie op de toekomst is verwoord.

Ontwerpvoorstel scheiding Daeb/niet-Daeb

Eind 2016 is het scheidingsvoorstel ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties, vergezeld van positieve zienswijzen van alle gemeenten en de SHO. Wooncompagnie kiest voor een administratieve scheiding, waarbij geen woningen worden overgeheveld en een bescheiden maar levensvatbaar niet-Daeb segment resteert.

Het definitieve scheidingsvoorstel dient uiterlijk 1 juli 2017 te zijn ingediend. Hiervoor worden de door de accountant geaccordeerde cijfers over 2016 gebruikt.

Huurbeleid

Wooncompagnie voert al jaren een gematigd huurbeleid en dat hebben we in 2016 verder doorgezet. In het voorjaar is met instemming van de SHO een nieuw streefhuurbeleid geïmplementeerd. De nieuwe streefhuren leveren geen extra ruimte voor huurverhoging op (de huursom stijgt er niet door) maar combineren op woningniveau een prijs die past bij de kwaliteit met op portefeuilleniveau een huuropbouw die zorgt voor voldoende aanbod in diverse prijsklassen. De nieuwe streefhuren zijn bij aanvang geënt op 70% van maximaal, maar worden de komende jaren minder snel verhoogd zodat de prijs/kwaliteitverhouding nog verder verbetert.

Samen met de SHO zijn we gestart met het maken van meerjarige afspraken over het te voeren huurbeleid. Huurders hebben dan duidelijkheid over de te verwachten uitgaven aan huur in de komende jaren.

2 Het bestuur over Wooncompagnie

We blijven volkshuisvesters

De volkshuisvesting in ons werkgebied is in 2016 in iets rustiger vaarwater beland dan in het jaar daarvoor. Dat wil zeggen: het dieptepunt in de nieuwbouwproductie lijkt achter de rug, evenals de stijging in de instroom van vluchtelingen. In combinatie gaan deze ontwikkelingen, zo hopen we, ervoor zorgen dat de spanning op de huurmarkt af gaat nemen. In het verslagjaar is het aantal nieuwe verhuringen door Wooncompagnie ten opzichte van het voorgaande jaar iets toegenomen. Dat is vooral een gevolg van ons eigen besluit om de verkoop van huurwoningen bijna stil te zetten. We zien daarbij dat het aantal verhuizingen en verhuringen op lokaal niveau grote verschillen laat zien. In de Noordkop kent de woningmarkt een behoorlijke dynamiek maar in de regio Waterland zijn onstoppingsmaatregelen hard nodig. Het verder op gang brengen van de dynamiek op de huurmarkt, zodat mensen met weinig koopkracht zelf kunnen kiezen hoe en waar ze willen wonen, blijft voor Wooncompagnie de komende periode een speerpunt.

In 2016 hebben wij ons gematigde huurbeleid verder doorgezet. We introduceerden nieuwe streefhuren, die goed passen bij onze ambitie om de beste mogelijke woningen tegen de laagst mogelijke prijs aan te bieden. Bij de huuraanpassingsronde van 1 juli bleven de huren van 6.500 woningen bevroren, bedroeg de maximale huurverhoging 1,35% en steeg de totale huursom met de inflatie (0,6%). Ons gematigde huurbeleid, zowel in vaststelling van de streefhuren als bij nieuwe verhuringen en bij de jaarlijkse huuraanpassing, begint haar vruchten af te werpen. Het imago-onderzoek dat KWH aan het eind van het verslagjaar onder onze huurders heeft uitgevoerd constateert: “Een relatief grote groep (53%) vindt dat Wooncompagnie alles doet wat ze kan om de huren laag te houden en loopt daarmee flink voor op de sector”. De woonlastenonderzoeken die onze huurdersorganisaties De Vijfhoek en De Huurderskoepel in 2016 door de Woonbond hebben laten uitvoeren, laten zien dat de betaalbaarheidsproblematiek is gestabiliseerd. Tegen de landelijke trend in, zo constateren de onderzoekers, zijn de huurquoten bij Wooncompagnie de afgelopen jaren gelijk gebleven. In combinatie met een dalende energiequote heeft dit geleid tot lagere woonquoten dan bij de vorige meting (2013). Ook het aandeel hurende huishoudens dat, na aftrek van alle noodzakelijke uitgaven, onder de armoedegrens kan raken is afgenomen. Deze resultaten laten zien dat een goede samenwerking met de huurdersorganisaties en een vooruitstrevend huurbeleid, wel degelijk tot verbetering van de betaalbaarheidsproblematiek kan leiden. Ze vormen voor ons een aansporing om deze lijn verder door te zetten.

De samenwerking met onze gemeenten is eveneens van groot belang. De woningen aan de Beethovenlaan in Schagen dienen als voorbeeld dat samenwerking vanuit vertrouwen leidt tot prachtige resultaten. De gemeente Schagen heeft hier op basis van een volumestudie het bestemmingsplan al aangepast terwijl nog gewerkt werd aan het voorlopige ontwerp. Een ander voorbeeld vormen de woningen aan de Keetzijde Broeckgouw die, na overleg, door de gemeente Edam-Volendam zelf worden ontwikkeld. Wij nemen als woningcorporatie deze woningen turn-key af van de gemeente. Ook de sturende rol van gemeenten bij gebiedsontwikkeling is onmisbaar. Zo legt de gemeente Beemster een percentage sociale huur op aan alle ontwikkelaars.

Met plezier kijken we terug op de trajecten waarin we met gemeenten en huurdersorganisaties prestatieafspraken hebben gemaakt. Met plezier, omdat we in 2016 in veel gemeenten intensieve gesprekken hebben mogen voeren over de lokale volkshuisvesting en de opgaven op dat terrein. De inbreng van de huurdersorganisaties, die als volwaardige partij aan tafel zitten, ervaren we daarbij als een welkome aanvulling. Eenvoudigweg omdat het belangrijk is dat de mensen die in meerdere opzichten de rekening betalen, een stem en een gezicht krijgen. De prestatieafspraken die we in 2016 hebben gemaakt, geven de hoofdlijn van de samenwerking in de komende jaren aan. Jaarlijks vullen we ze in met concrete prestaties. De prestatieafspraken worden op die manier steeds meer sturend voor de plannen en begrotingen van Wooncompagnie. Van buiten naar binnen, dat is hoe we willen werken.

Van start met een nieuwe organisatie

Binnen Wooncompagnie heeft het jaartal 2016 al geruime tijd een bijzondere klank. Dat komt omdat de organisatieverandering in 2016 een aantal mijlpalen kent. Op 1 januari 2016 is de nieuwe organisatievorm voor de externe dienstverlening van start gegaan. Die heeft vorm gekregen in de afdelingen Bewoners, Buurten, Woningen en Strategie, met daarbinnen nieuwe teams, nieuwe functies, oude bekenden en nieuwe collega's. Halverwege het verslagjaar hebben we de tijdelijke huisvestingslocaties ingeruild voor een gezamenlijke thuisbasis in Hoorn. En kort daarna is ook de nieuwe organisatievorm voor de ondersteunende functies van start gegaan.

Voor ons allemaal was 1 januari 2016 een datum om met gezonde spanning naar uit te kijken. Zou het nieuwe model werken? Of zouden de veranderingen te groot of teveel tegelijk blijken te zijn, met negatieve consequenties voor de dienstverlening aan onze huurders? Terugblikkend kunnen we constateren dat Wooncompagnie in een kort tijdsbestek een ingrijpende verandering van de inrichting en werkwijze van de organisatie heeft doorgevoerd. De werkrouines en -procedures, de functies, het organisatiemodel, de automatisering, de plek van de kantoren en de bureaus: het is allemaal anders dan het was. En we realiseren ons terdege dat al die veranderingen alleen maar konden worden doorgevoerd dankzij de grote inzet, kwaliteit en loyaliteit van de medewerkers van Wooncompagnie. Van hen is de afgelopen tijd veel gevraagd. Soms misschien wel teveel. Ook op deze plek spreken we graag onze grote waardering uit voor de inzet en betrokkenheid van al die collega's.

In het verslagjaar hebben we de eerste ervaringen opgedaan met een veranderd Wooncompagnie. We hebben de goede lijn te pakken, merken we. De veranderde organisatie stelt ons in staat om 'slimmer en strakker' te werken en tegelijk 'dichtbij en in de buurt' te zijn. We merken ook dat we die resultaten nu nog met stukjes en beetjes realiseren, en dat er op beide fronten (efficiënt en kostenbewust / ter plekke en maatwerk) winst is te behalen. Zo blijven we Wooncompagnie verder ontwikkelen, als ronde en rollende organisatie. En maken we de volgende stappen in het werken vanuit 'de bedoeling'. Medewerkers en teams die door regels en procedures heen durven te kijken om te werken aan dat waar het werkelijk om gaat: een tevreden klant, een betere woning tegen een lagere prijs, een aangenaam woonklimaat. Daarbij worden we geholpen door de voltrefter die onze gezamenlijke huisvesting in Hoorn blijkt te zijn. Daar wijden we hier verder geen woorden aan maar wel een uitnodiging: kom een kijkje nemen.

Toch weer veel gedoe

In het verslagjaar is wederom veel tijd en energie gestoken in de uitwerking van de herziene Woningwet. Twee onderdelen springen eruit: de administratieve scheiding van daeb en niet-daeb activiteiten en de regionalisering van het werkgebied.

Met de scheiding tussen daeb en niet-daeb activiteiten is Wooncompagnie al in een heel vroeg stadium aan de slag gegaan. Met het oog op de implementatie van een nieuw automatiseringsplatform zijn wij al in 2014 begonnen met het uit elkaar rafelen van onze werkzaamheden, volgens de (frequent wijzigende) regelgeving op dat punt. In 2015 hebben we, op verzoek van de Autoriteit woningcorporaties, deelgenomen aan een pilot waarin de aanpak rond het opstellen en beoordelen van scheidingsvoorstellen werd verkend. In het verslagjaar hebben wij het formele scheidingsvoorstel opgesteld en ter advisering voorgelegd aan huurdersorganisaties en gemeenten. In het voorstel kiest Wooncompagnie voor een administratieve scheiding, zonder overheveling van woningen van daeb naar niet-daeb. We scheiden de boedel dus zoals deze is, waarna er een bescheiden maar wel levensvatbare niet-daeb tak in de administratie ontstaat die we Blokcompagnie noemen. Het doorvoeren van deze scheiding levert veel inspanning op, hoge kosten, extra administratie en een nieuw muurtje in de verdere segmentering van de woningmarkt. Per saldo, zo menen wij, een operatie waarvan de baten nauwelijks zichtbaar zijn voor de volkshuisvesting.

Dat laatste geldt in nog sterkere mate voor het dossier van de regionalisering. In 2016 is de discussie over regionalisering van het werkgebied van corporaties, aangezwengeld in het Kamerdebat over de

herziene Woningwet, in een stroomversnelling geraakt. De Woningwet geeft de minister de bevoegdheid om werkgebied op regionale schaal te leggen, om daarmee te voorkomen dat er grote, afstandelijke corporaties ontstaan op grote afstand van huurders en volkshuisvestingsopgaven. De invulling van deze op zichzelf begrijpelijke bepaling is uitgemond in een traject waarin gemeenten en corporaties zo groot mogelijke regio's hebben gedefinieerd, om daarmee het aantal 'grenskwesties' zo gering mogelijk te maken. Met de vorming van een regio Noord-Holland-Noord en een Metropoolregio Amsterdam leek Wooncompagnie aanvankelijk 'doormidden geknipt' te worden. Daarbij zou Wooncompagnie Noord-Holland-Noord als kernregio toebedeeld krijgen, met als gevolg daarvan een nieuwbouwverbod in de gemeenten die deel uitmaken van de Metropoolregio. Na formalisering van dit besluit door de minister, heeft Wooncompagnie ontheffing aangevraagd van het bouwverbod in de gemeenten Beemster, Purmerend, Waterland en Edam-Volendam. Op 2 december 2016 is deze ontheffing verleend.

Op het regionaliseringstraject blikken we met gemengde gevoelens terug. Erg te spreken zijn we over de samenwerking met de betrokken gemeenten en corporaties. Vooral in het traject van het aanvragen van ontheffingen, was nauwe samenwerking nodig om de vereiste inhoudelijke onderbouwingen en procedurele toezeggingen (van uiteindelijk heel veel partijen) bij elkaar te krijgen. Dat is in intensieve en vlotte samenwerking gelukt. Minder te spreken zijn we over de opbrengsten van deze hele operatie: wederom veel tijd en energie, zonder toegevoegde waarde voor de volkshuisvesting.

Nog meer veranderingen

In de tweede helft van het verslagjaar hebben we de koers van Wooncompagnie verder aangescherpt. Enkele jaren geleden hebben we de route voor de periode 2012-2016 vastgelegd in een koersdocument. De opvolger van dit document noemen we 'Op Streek', en die titel geeft al aan dat we geen andere weg inslaan. Ook de komende jaren gaat Wooncompagnie verder als betrokken volkshuisvester, werkend aan een ruime en gevarieerde sociale huursector waar mensen met verschillende achtergrond een thuis kunnen vinden. De bijbehorende missie hebben we opnieuw geformuleerd: *"We werken aan de best mogelijke woningen tegen de laagst mogelijke prijs, zodat mensen met weinig koopkracht zelf kunnen kiezen hoe en waar ze willen wonen"*. Het voeren van een uiterst gematigd prijsbeleid past in deze lijn, waarbij we gelijktijdig extra gaan investeren in verduurzaming van de woningvoorraad en onze bedrijfsvoering. Bij dit alles benaderen we onze huidige en toekomstige huurders niet als 'achterstandsgroepen' of als 'scheefwonders' maar gewoon als mensen die op zoek zijn naar een betaalbare woning en een betrouwbare verhuurder. In 2017 rollen we onze aangescherpte koers verder uit. Daar hoort u dus nog over.

In december hebben we, in verband met zijn pensionering, afscheid van John Hendriks als directeur-bestuurder genomen. Een gepassioneerd volkshuisvester, die bijna twee decennia lang Wooncompagnie heeft aangevoerd. Hij laat een indrukwekkende erfenis na: een organisatie die er prima voor staat, die goed bekend staat bij bewoners en belanghouders en die zich sterk blijft maken voor een betaalbare en sociale huursector.

Stefan van Schaik, directeur/bestuurder.

3 Anderen over Wooncompagnie

3.1 Raad van Commissarissen

Introductie

Hierbij bieden wij het verslag van de Raad van Commissarissen (RvC) van Stichting Wooncompagnie over het jaar 2016 aan. De jaarrekening is gecontroleerd door PwC Accountants en na controle voorzien van een goedkeurende controleverklaring. Deze is toegevoegd aan de overige gegevens bij de jaarrekening.

Algemeen, doelstellingen en strategie

De RvC houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Wooncompagnie en de met haar verbonden ondernemingen. De Raad functioneert en handelt in het belang van Wooncompagnie. De RvC van Wooncompagnie formuleerde in 2016 zijn toezichtvisie met de inhoudelijke uitgangspunten van zijn toezicht en de manier waarop hij daaraan invulling geeft. Bij deze invulling sluit de RvC nadrukkelijk aan bij vigerende wetgeving (ondermeer Woningwet 2015, Governancecode 2015) en bij de doelstellingen en sturingsfilosofie zoals vastgelegd in het koersdocument 2013-2016, de gewijzigde statuten en het jaarplan 2016 van Wooncompagnie. De RvC kiest bewust voor een visie op hoofdpunten, in de wetenschap dat de (volkshuisvestelijke) wereld te complex is en te snel verandert om zich in detail te laten vangen. Jaarlijks zal de RvC de balans opmaken en bezien of er aanvullingen nodig zijn.

Het jaar 2016 gaat in de corporatiesector als regelrijk de historie in. Alle corporaties hebben veel tijd moeten besteden aan het implementeren van alle implicaties van de Woningwet. Deadlines waren strak, instructies lieten ruimte voor interpretaties en toch is het gelukt om bergen werk op tijd te verzetten.

Afscheid en werving

Het jaar 2016 stond voor de Raad en qua activiteiten voor de remuneratiecommissie in het teken van opvolging. Zowel van één van de twee bestuurders als van de voorzitter en een lid van de RvC.

Allereerst richtte de RvC zich op de opvolging van John Hendriks, directeur- bestuurder, die sinds 1 januari 1998 - en vanaf 16 december 2014 samen met zijn medebestuurder Stefan van Schaik - Wooncompagnie leidde. Op 6 december heeft de RvC met dank en waardering afscheid genomen van een markante leider en gedreven volkshuisvester tijdens een voor hem georganiseerd seminar.

In zijn evaluatie eind 2015 heeft de RvC geïdentificeerd wat voor de komende jaren als belangrijkste strategische uitdagingen voor Wooncompagnie te zien zijn en welke management invulling hij daarbij van belang acht. De Raad koos voor de voortzetting van een tweehoofdige directie/bestuur. Hoewel de heer Hendriks per 31 december 2016 afscheid nam, begon de Raad met het zoeken van zijn opvolger aan het begin van het jaar, mede ingegeven door de periode die de Fit en Proper test in beslag zou nemen. In de vergadering van 19 februari 2016 zijn de conceptprofielen van de directeur-bestuurder (en conceptprofiel voorzitter RvC) alsmede het proces besproken. Tevens werd besloten een gespecialiseerd bureau te betrekken bij de opvolging van zowel de bestuurder als de afzwaaiende RvC-leden. De Raad heeft hiertoe met 4 bureaus gesproken en een offerte aangevraagd. De keuze viel op bureau Wesselo & Partners dat in een samenspel van twee consultants voor de opvolgingsvraagstukken haar professionaliteit inzette.

De RvC besloot ook dat naast de vertegenwoordiging van drie RvC leden en de medebestuurder, beide selectiecommissies uitgebreid werden met een vertegenwoordiger van de Huurderscommissie, een MT-lid en een OR –lid.

Opvolging binnen de RvC

De Raad neemt vanaf oktober 2016 over een periode van 1,5 jaar afscheid van 5 van haar leden. De heren Quick en Beckers in het vierde kwartaal 2016, de heren Wokke (februari), en de Wit (november) in 2017 en de heer Parie begin 2018.

In de vergadering van 30 maart besloot de RvC voor een samenstelling van vijf à zes personen vanaf 1 januari 2017. Het profiel van de voorzitter werd besproken. De RvC besloot dat bij vertrek van Han Quick op 18 oktober 2016 Hans Stellingsma de rol van voorzitter over zou nemen. Aad de Wit neemt eind 2017 afscheid. Daarom kiest de Raad voor een duurzame overdracht en neemt Josette de Goede ook op 18 oktober 2016 zijn rol als vicevoorzitter over.

Op 14 oktober 2016 nam de RvC tijdens een door hem georganiseerde kennisworkshop op de Hartekamp afscheid van haar gewaardeerde voorzitter Han Quick, die mede zorg heeft gedragen voor de professionalisering van de RvC in de afgelopen acht jaar. Van kritisch betrokken naar nog meer onafhankelijk, op gepaste betrokken afstand en meer proactief.

Tijdens de vergadering van 16 november nam de Raad afscheid van de heer Beckers. Hij heeft sinds de fusie met AWM - met een extra oog voor de huurders van AWM tijdens de overgangsfase - deel uitmaakt van de Raad van Wooncompagnie.

Samenstelling van de RvC

De Raad van Commissarissen bestaat statutair uit tenminste drie en ten hoogste zeven personen, die primair voor een periode van vier jaar worden benoemd. Deze periode kan maximaal eenmaal worden verlengd. Twee commissarissen zijn op voordracht van de huurdersorganisaties benoemd. De Raad bestaat sinds 8 september 2014 en tot en met 16 oktober 2016 uit zeven leden, omdat Huub Beckers vanuit AWM voor bepaalde tijd benoemd is.

In 2016 is de samenstelling van de Raad gewijzigd door het terugtreden conform rooster van de heer Quick in oktober. Hij is als voorzitter opgevolgd door Hans Stellingsma. De vicevoorzitter, Aad de Wit, heeft zijn functie overgedragen aan Josette de Goede. De heren Quick en de Wit hebben op voordracht van de huurdersorganisaties zitting in de Raad. Mevrouw De Goede heeft – na schriftelijke instemming van de huurdersorganisatie – per 18 oktober 2016 deze positie van de heer Quick overgenomen en heeft dus vanaf dat moment zitting in de raad op voordracht van de huurdersorganisatie.

Sinds 2015 kent de Raad naast de Audit- en Remuneratiecommissies ook een Commissie Volkshuisvesting en Vastgoedstrategie.

De Raad bestond in 2016 uit de volgende personen:

- De heer H. (Han) Quick, uit Heerhugowaard, 1953, eerste benoeming in 2008, eerste zittingsperiode tot 18-10-2012 (nieuwe regeling), herbenoemd voor een tweede termijn conform nieuw rooster van aftreden, plus één jaar, derhalve totaal 8 jaar lid tot en met oktober 2016. Voorzitter van de Raad. Lid Commissie Volkshuisvesting en Vastgoedstrategie.

Hoofdberoep: Hoofd Vastgoed van De Hartekamp Groep, een zorginstelling voor mensen met een verstandelijke beperking in Midden- en Zuid-Kennemerland.

Overige nevenfuncties: Bestuurssecretaris bij een sportorganisatie. Toezichthouder bij de Pieter Raat Stichting.

- De heer H. (Henk) Wokke uit Hoorn, 1966, eerste benoeming in 2009, tweede benoeming in 2014, tweede zittingsperiode tot en met februari 2017. Voorzitter Auditcommissie. PE punten: 35.

Hoofdberoep: Zelfstandig Organisatieadviseur, commissaris, trainer en onderzoeker

Overige nevenfuncties:

- lid Raad van Toezicht GGZ-NHN, voorzitter auditcommissie (tot februari 2016)

- lid raad van toezicht Stichting Penta, voorzitter auditcommissie
- lid raad van toezicht Stichting Wilgaerden, voorzitter auditcommissie
- Voorzitter Rekenkamercommissie gemeente Opmeer- Medemblik
- Voorzitter Rekenkamercommissie gemeenten Stede Broec- Enkhuizen-Drechterland
- Voorzitter Rekenkamercommissie gemeente Koggenland

- De heer A. (Aad) de Wit uit Castricum, 1956, eerste benoeming 2009, eerste zittingsperiode tot en met december 2013 (nieuwe regeling), herbenoemd voor een tweede termijn tot en met november 2017. Vicevoorzitter (tot 18 oktober), lid Remuneratiecommissie.

PE-punten: 12.

Hoofdberoep: Voorzitter van Bestuur van ROC Kop van Noord-Holland.

Overige nevenfuncties:

- Lid bestuur VNO/NCW Noordwest-Holland
- Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Rataplan
- Voorzitter Raad van Toezicht Onderwijsbegeleidingsdienst Noord West
- Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Tabijn
- Lid van het bestuur Stichting Noorderlicht

- De heer K. (Koos) Parie uit Groningen, 1950, eerste benoeming 2010, eerste zittingsperiode tot 8 februari 2014 (nieuwe regeling), herbenoemd voor een tweede termijn tot en met februari 2018. Voorzitter Commissie voor Volkshuisvesting en Vastgoedstrategie.

PE-punten: 26.

Hoofdberoep: Zelfstandig adviseur en interim managerbestuurder, verbonden aan ORKA advies.

- Mevrouw J.P.A. (Josette) de Goede uit Assendelft, 1954, eerste benoeming 16 december 2013, aangesteld voor een eerste termijn van vier jaar tot en met december 2017. Vicevoorzitter (vanaf 18 oktober), voorzitter Remuneratiecommissie.

PE-punten: 40.

Hoofdberoep: Zelfstandig adviseur, interimmanager, businesscoach.

Overige nevenfuncties:

- Lid van de Raad van Toezicht van Sopoh, scholengemeenschap in het primaire onderwijs.
- Vice-voorzitter Raad van Toezicht OVO Zaanstad, scholengemeenschap in het voortgezet onderwijs.
- Lid van de Raad van Commissarissen Pre Wonen (vanaf 1 december 2016).

- De heer H. (Hans) Stellingma uit Warmond, 1956, eerste benoeming per 16 december 2013, aangesteld voor een eerste termijn van vier jaar tot en met december 2017. Lid Auditcommissie. Vanaf 19 oktober 2016 voorzitter van de Raad.

PE-punten: 38

Hoofdfunctie: lid RvB Simac Techniek NV.

Overige nevenfuncties:

- voorzitter Raad van Toezicht Longfonds,
- lid Raad van Toezicht GGMD,
- voorzitter Raad van Toezicht Omring,
- voorzitter Raad van Commissarissen Velison Wonen.

- De heer H (Huub) Beckers uit Monnickendam, 1947, benoeming voor bepaalde tijd tot 31 december 2016.

Hoofdfunctie: zelfstandig ondernemer, verbonden aan Roots&Wings Organisatieontwikkeling.

Overige nevenfuncties:

- Voorzitter Stichting ErZijn ter bevordering van het werk van Jan van Delden
- Adviseur van de Stichting Stadsraad van Monnickendam
- Senior expert van PUM (VNO-NCW) in ontwikkelingslanden

- Lid van de ASTD, American Society for Training & Development

Leonoor Luth- Van Bueren liep als trainee een jaar stage bij de Raad in het kader van het VTW-programma voor Aankomende commissarissen. De Raad acht het van groot belang dat jonge mensen kennis nemen van governance en ondersteunt het initiatief van de VTW van harte.

Voor 2017 zijn twee nieuwe RvC-leden aangesteld. Het rooster van aftreden ziet er op de uitgiftedatum van dit jaarverslag als volgt uit:

Rooster van aftreden

Naam	Geboorte datum	Datum 1 ^{ste} benoeming	Datum herbenoeming of aftreden 1e termijn	Datum aftreden 2e termijn
de heer H. Stellingsma uit Warmond (voorzitter RvC)	13-12-1956	16-12-2013	16-12-2017	16-12-2021
de heer G. Kohsiek uit Utrecht	19-2-1974	1-3-2017	1-3-2021	1-3-2025
de heer A.J. M. de Wit uit Castricum (op voordracht van de huurdersorganisaties)	22-1-1956	18-11-2009	18-11-2013	18-11-2017
de heer K. Parie uit Groningen	25-8-1950	8-2-2010	8-2-2014	8-2-2018
mevrouw J. de Goede uit Assendelft (op voordracht van huurdersorganisaties)	19-12-1954	16-12-2013	16-12-2017	16-12-2021
de heer H.G. Wokke uit Hoorn	28-5-1966	10-2-2009	10-2-2013	10-2-2017
de heer J.M. van der Meulen uit Maarn	15-1-1959	10-2-2017	10-2-2021	10-2-2025

Voor 2017 zijn twee nieuwe RvC-leden aangesteld.

Bezoldiging leden van de Raad in 2016

Het kabinet heeft besloten het zogenaamde fictieve dienstverband van een commissaris per 1 januari 2017 af te schaffen en deze met ingang van 1 mei 2016 toe te passen. Dit leidt binnen de Raad niet tot problemen.

De leden van de Raad ontvangen voor hun werkzaamheden een vaste honorering die is gebaseerd op de Adviesregeling "Honorering toezichthouders in woningcorporaties". Eenmaal per vier jaar vindt een benchmark onderzoek plaats. Het honorarium van de Commissarissen is niet gekoppeld aan de financiële prestaties van Wooncompagnie.

Op 30 maart 2016 heeft de Raad besloten tot een indexatie van 0,6%, gelijk aan de inflatie over 2015. De vergoeding voor commissiewerk is in haar honorarium opgenomen.

De bezoldiging is in 2016 in het kader van de WNT getoetst. Wooncompagnie valt onder bezoldigingsklasse G1 waarmee het bezoldigingsmaximum in 2016 € 168.000 bedraagt. Voor de leden van de Raad van Commissarissen geldt een WNT- maximum van 15% voor de voorzitter en 10% voor de overige leden.

In 2016 bedroeg de vaste honorering (excl. BTW) van de leden van de Raad: € 10.496,10 (2015: € 10.433,50) en voor de voorzitter: € 14.738,15 (2015: € 14.650,25). Deze vergoedingen zijn inclusief commissie-werkzaamheden.

Er is geen vaste onkostenvergoeding, maar de leden van de Raad hebben de mogelijkheid om reiskosten te declareren tegen € 0,40 per kilometer. Daarnaast is vanaf 2013 ook BTW verschuldigd over de honorering. Het belaste deel van de reiskostenvergoeding telt mee bij de WNT-bezoldiging.

De totale bezoldiging van de zeven RvC-leden, inclusief kilometervergoeding en BTW over 2016 bedroeg € 97.032,07 (2015 € 98.594).

Deskundigheidsbevordering

De aanbevelingen op het gebied van de permanente educatie zijn door de leden van de Raad actief opgepakt. In 2016 werden door de leden programma's als "Nieuw toezicht houden", "Toezicht op betaalbaarheid en efficiency", "Herziene woningwet", "Risicoraamwerk WSW", modulen Toezicht op risico, Jaarrekening en de Accountant uit de EY Leiderschapsmeetings Commissarissen gevolgd. Daarnaast werd symposia, seminars e.d. gevolgd zoals " Nationaal Symposium Woningcorporaties", "Congres Aedes; Leiderschap met passie tussen mensen", "VTW bijeenkomst RvC onderzoeksresultaten en teamrollen", "Vos ABB Versterken Bestuurskracht". Alle leden hebben aan de normen voor PE in 2015-2016 voldaan.

Aan de interne deskundigheidsbevordering/informatievoorziening is invulling gegeven door het bijwonen van bijeenkomsten voor het personeel en overleg met de OR. Tweemaal per jaar komt een delegatie van de Raad bijeen voor overleg met de Huurdersorganisaties.

De Raad blijft op de hoogte van actuele ontwikkelingen die belangrijk zijn voor het toezicht via publicaties van VTW, Aedesmagazine en Media Select.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie over het verslagjaar 2016 vond plaats op 5 oktober 2016. De leden van de Raad hebben er voor gekozen om de evaluatie ditmaal in eigen beheer te voeren. Als voorbereiding op een open doch ook kritisch gesprek werd gebruik gemaakt van een Checklist Onderwerpen Zelfevaluatie.

Kerncommissies

Binnen de Raad zijn er per 2016 drie commissies met bijzondere taken. Zij bereiden de besluitvorming voor van de Raad betreffende financiële aspecten, vastgoedtransacties, volkshuisvestelijke vraagstukken en de beoordeling en honorering van de directeur-bestuurders.

Auditcommissie

Deze commissie bestond uit twee leden van de Raad van Commissarissen, te weten Henk Wokke (voorzitter) en Hans Stellingsma. De leden schonken hun aandacht met name aan:

- De financiële informatievoorziening door Wooncompagnie en derden over de organisatie
- Het functioneren van het de interne risicobeheersings- en controlesystemen
- De treasury activiteiten
- De naleving van de aanbevelingen van de externe accountant

De leden van de Auditcommissie spraken in 2016 in 4 vergaderingen met het bestuur, de controllers van de afdeling Controlling, de automatiseringsdeskundige en de externe accountant. Daarnaast zijn met de controllers een aantal afzonderlijke gesprekken gevoerd ter verdieping en gewenste verdere ontwikkeling van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en de rol van de afdeling Controlling gezien de organisatieontwikkeling van Wooncompagnie.

In deze vergaderingen en gesprekken kwamen onder andere de volgende onderwerpen aan de orde: Besturingsgids, Cyberrisico's, IT security's en risicoraamwerk, Aedes benchmark, Dashboard en interne verslaggeving nieuwe stijl, Governancestructuur en stukken (statuten, financiële reglementen en financiële kaders), Goedkeuring besluiten conform Directiereglement, Implementatie marktwaarde in verhuurde staat, Informatiebehoefte auditcommissie, Jaarplan Controlling en Audit agenda 2017 en auditrapportage 2015, Key controls, Notitie risicomanagement, Organisaties van Openbaar Regime (OOR regime), Audit halfjaarrapportage 2016, Verandertraject in relatie tot interne beheersing, Scheidingsvoorstel DAEB/ niet DAEB, Taskforce niet-DAEB activiteiten, Stand van zaken derivaten (elke vergadering), Stand van zaken grondposities (elke vergadering), Stand van zaken verbindingen (elke vergadering), Jaarstukken 2015 (jaarrekening, accountantsverslag, jaarverslag), Jaarstukken 2015 verbindin-

gen, Financiële halfjaarcijfers 2016, Tax control framework, Treasurystatuut en jaarplan 2016, Treasuryrapportage 2015, Managementletter 2015 PWC en interne opvolging, Evaluatie dienstverlening externe accountant, Controleplan 2016 accountant, Jaarplan 2017 en meerjarenbegroting, Evaluatie en opvolging auditreglement Jaarverslag Auditcommissie.

De thema's ICT, interne beheersing en organisatieverandering, en stuurinformatie en de samenhang daartussen hebben in 2016, net zoals in 215 de bijzondere belangstelling van de auditcommissie gehad.

In 2016 heeft de Auditcommissie tezamen met het bestuur en de controllers de jaarlijkse beoordeling gemaakt van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en hoedanigheden waarin de externe accountant functioneert. De resultaten van deze beoordeling zijn met de externe accountant besproken.

Tevens vormden de leden van de Auditcommissie samen met een ander lid van de RvC, een bestuurslid, een van de controllers en de regisseur Reporting de selectiecommissie voor de benoeming van de nieuwe accountant. Door middel van een grondige offerte en selectieprocedure heeft deze selectiecommissie diverse gesprekken gehad met uitgenodigde accountantskantoren. De selectiecommissie heeft uiteindelijk BDO accountants voorgedragen aan de RvC voor benoeming als accountant van Wooncompagnie met ingang van het controlejaar 2017.

In het kader van de implementatie van de Woningwet moesten de statuten voor 1 januari 2017 zijn aangepast en goedgekeurd door de Minister. Het bestuur heeft de Raad gevraagd te ondersteunen bij en te adviseren over de statutenwijzigingen. Op verzoek van de Raad heeft de auditcommissie deze taak uitgevoerd. Ook de hiermee verbonden andere governancereglementen zijn door de auditcommissie beoordeeld en door de organisatie geactualiseerd. Hieronder vallen o.a.: RvC reglement, bestuursreglement, reglement auditcommissie, financieel reglement, fiscaal reglement, treasurystatuut, investeringsstatuut, verbindingsstatuut en de daarmee verbonden beleidsstukken. Deze stukken zijn uiteindelijk voorgelegd aan de Raad en door haar goedgekeurd.

De verslagen van de Auditcommissie, concept jaarverslag Auditcommissie en de evaluatie van de Auditcommissie inclusief het reglement Auditcommissie zijn besproken tijdens de reguliere RvC vergaderingen. Samenvattend is geconcludeerd dat de auditcommissie adequaat functioneert, conform het reglement Auditcommissie en het oordeel van de RvC.

Begin 2017 is wegens het verstrijken van de reguliere zittingstermijn afscheid genomen van Henk Wokke. Na een zorgvuldige selectiecommissie zijn de Auditcommissie en de Raad verheugd met de benoeming van Jan Maarten van der Meulen. Hij zal met ingang van 2017 deel uitmaken van de Auditcommissie.

De commissie Volkshuisvesting en Vastgoedstrategie

Koos Parie (voorzitter commissie) en Han Quick hadden in 2016 namens de Raad zitting in de Commissie Volkshuisvesting en Vastgoedstrategie. De Commissie werkte conform het vastgestelde reglement, bereidde de besluitvorming in de Raad van Commissarissen voor en trad op als klankbord voor het bestuur voor thema's die vielen binnen het aandachtsgebied van de commissie.

De commissie heeft in het verslagjaar vier maal vergaderd, altijd in aanwezigheid van de bestuurders en één van de controllers. De volgende thema's kwamen aan de orde:

Volkshuisvestingsthema's:

- Scheiding DAEB en niet-DAEB
- Streefhuurbeleid
- Huisvesting vergunninghouders en investeringsmogelijkheden
- Activiteiten per gemeente, waaronder duurzaamheidsbeleid en huuropbouw

- Regionalisering
- Bewonersparticipatie
- Prestatieafspraken Medemblik, Purmerend, Waterland, Hollands Kroon en Alkmaar

Investeringsvoorstellen in vastgoed:

- Bennewerf Marken
- Hofstraat Schagen
- Burgemeester Paul Plantsoen, gemeente Waterland
- Emmakade Purmerend
- Keetzijde Edam
- Beethovenlaan, Schagen
- Molenweid, Schagen
- Schouw (Mommer) , Waterland
- Turnkey aankoop Middenbeemster

Overige onderwerpen:

- Afwijkingen directiereglement
- Investeringsstatuut
- Financiële kaders investeringen, herbeoordeling van rendementseisen
- Verzoek Intermaris inzake contact tussen de Raden van Commissarissen
- Koersdocument Wooncompagnie 2017-2020
- Afronding zaken m.b.t. Alg. Wbv. Monnickendam
- Begroting 2017

De verslagen van de commissie zijn behandeld in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen. De bevindingen en adviezen van de commissie leverden een goed bijdrage aan de besluitvorming. Door het statutaire vertrek van de heer Quick is bij de werving van een nieuwe commissaris expliciet gekozen voor een kandidaat met kennis en ervaring op het gebied van vastgoed.

De remuneratiecommissie

Josette de Goede (voorzitter) en Aad de Wit (lid) hadden namens de Raad van Commissarissen zitting in de remuneratiecommissie.

Tot de taken van de Remuneratiecommissie behoorden

- Het werven, selecteren en voordragen van leden van de RvC en bestuurder;
- De voorbereiding van het bezoldigingsbeleid betreffende de leden van de RvC en bestuurder;
- Het voeren van het jaarlijkse beoordelingsgesprek en het voortgangsgesprek met de bestuurder en het voorbereiden van de definitieve beoordeling en beoordeling door de RvC;
- Het voorbereiden van het jaarlijkse evaluatiegesprek inzake het functioneren van de RvC.

De remuneratiecommissie heeft in 2016 de vastgestelde systematiek inzake de beoordeling van de bestuurder gevolgd. Met de bestuurders zijn begin 2016 beoordelingsgesprekken over het jaar 2015 tegen het licht gehouden van de prestatieafspraken voor met zowel het totale bestuur als persoonlijke afspraken. In de RvC vergadering in maart is de beoordeling teruggekoppeld aan de RvC. In dezelfde weken zijn met de bestuurder(s) de prestatieafspraken voor 2016 overeengekomen. Deze zijn definitief vastgesteld in de RvC vergadering van mei.

In het kader van de functionerings- en beoordelingscyclus zijn met de heer van Schaik drie gesprekken gevoerd. Met het oog op een goede overdracht en afscheid zijn met de heer Hendriks eveneens drie gesprekken gevoerd. Uiteraard gingen deze gesprekken mede over de bestuurlijke- en managementbezetting en aansturing van Wooncompagnie in de toekomst. Zeker ook in het licht van de organisatietransformatie. En over het samenspel met gemeenten en huurders in het licht van de Woningwet.

Alle gesprekken evenals de terugkoppeling aan de Raad zijn gedocumenteerd.

Honorering directeur-bestuurders

	John Hendriks		Stefan van Schaik	
	2016	2015	2016	2015
Beloning	171.672	175.981	133.909	133.909
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	21.792	25.301	20.309	23.063
<i>Subtotaal</i>	193.464	201.282	154.218	156.972
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	193.464	201.282	154.218	156.972

De beloningsstructuur is in het verslagjaar ongewijzigd gebleven.

Voor de heer Hendriks geldt de overgangsregeling en is de totale WNT-bezoldiging over 2016 ten opzichte van 2015 en 2014 ongewijzigd in verband met de overgangsregeling. De bezoldiging die onder het overgangsrecht valt is gebaseerd op de bezoldiging van 2014 en bedraagt € 197.370. De wijzigingen in de pensioenregeling (Witteveenkader) met het maximeren van het pensioengevend salaris tot € 100.000 en het verlagen van de werkgeversbijdrage is conform afspraak op 30 december 2014 voor 2016 en 2015 gecorrigeerd middels een bruto pensioencompensatie. In 2016 is een correctie op de pensioencompensatie verwerkt van € 3.912 doordat de beloningen op termijn in 2015 niet juist waren berekend waardoor de pensioencompensatie hoger was dan volgens het overgangsrecht mogelijk was. De heer Hendriks heeft de beschikking over een zakenauto. Dit leidt niet tot een fiscale bijtelling omdat er geen privé-kilometers met deze auto werden gereden.

Voor de heer Van Schaik geldt een beloningsafspraken van € 125.000 op jaarbasis. Dit bedrag is overeenkomstig de afspraak bij aanstelling niet geïndexeerd. Er is geen sprake van een fiscale bijtelling voor privé gebruik van de zakenauto doordat er maandelijks een eigen bijdrage ter hoogte van de fiscale bijtelling wordt ingehouden op het salaris. Voorts geldt ook hier de compensatie van de wijzigingen in de pensioenregeling.

Voor zowel de heer Hendriks als voor de heer Van Schaik geldt dat de gegevens over 2015 zijn aangepast voor het onderdeel beloningen betaalbaar op termijn.

John Hendriks en Stefan van Schaik hebben een aanstelling voor onbepaalde tijd. De met hen aangegane arbeidsovereenkomsten zijn niet aangepast naar aanleiding van nieuwe Woningwet. Zij vallen in de overgangsperiode. Bij nieuwe benoemingen hanteert Wooncompagnie de dan geldende wet- en regelgeving.

Beloningsbeleid

Het vaststellen van de beloning van beide bestuurders vond plaats binnen de wettelijke kaders die van toepassing zijn. Halfjaarlijks vonden gesprekken plaats over het functioneren. Jaarlijks wordt het functioneren in combinatie met de beloning door de Raad vastgesteld en zij laat zich daarbij adviseren door de remuneratiecommissie.

Integriteit

Wooncompagnie kent een integriteitscode. Deze gedragscode geeft richting aan de afwegingen die medewerkers dagelijks moeten maken in hun relatie met de huurders van Wooncompagnie, leveranciers, belanghouders, bedrijfseigendommen en met elkaar. Daarnaast beschikt Wooncompagnie over een klokkenluidersregeling. Over de werkzaamheden van de klachtencommissie heeft het bestuur bij bespreking van het jaarverslag verslag gedaan. De Raad stelde vast dat gedurende het verslagjaar het toezicht is uitgevoerd volgens de regels die daarvoor gelden. De eigen onafhankelijkheid was gewaarborgd. Er is in 2016 geen sprake geweest van situaties van tegenstrijdig belang tussen de leden van de Raad van Commissarissen en Wooncompagnie.

De werkwijze van de RvC

Binnen de Raad zijn bestuurlijke, juridische, financiële, volkshuisvestelijke en maatschappelijke expertises vertegenwoordigd. De leden zijn zowel in de private als in de publieke sector werkzaam. Ondernemen met maatschappelijke visie en verantwoordelijkheid bindt de kijkrichting van de Raad. De leden van de Raad kennen het werkgebied van de corporatie en opereren als team. De sfeer binnen de Raad is collegiaal en constructief, waarbij ieder van de commissarissen de ruimte krijgt én neemt die voor een goede uitoefening van de toezichtrol vereist is. De Raad heeft in dit verslagjaar de permanente educatie structureel verankerd in de werkwijze van de remuneratiecommissie.

Het reglement RvC (artikel 7 lid 4 en 5) van 18 mei 2016 geeft aan welke kaders de RvC hanteert. Het toezichtkader is de wet- en regelgeving. Als toetsingskader hanteert de RvC die documenten waaraan de maatschappelijk en financiële prestaties van de Stichting kunnen worden getoetst. Voorts is in 2016 een toezichtvisie opgesteld waarin de visie op toezichthouden van de RvC is uitgewerkt.

De werkzaamheden van de RvC

De Raad is in 2016 in zes reguliere vergaderingen met de twee bestuurders bijeengekomen.

Vaste onderwerpen werden gevormd door:

- Jaarstukken over 2015
- Meerjarenplanning en begroting 2016
- Activiteiten auditcommissie, remuneratiecommissie en commissie volkshuisvesting en vastgoedstrategie
- 4-maandsrapportages
- Beoordeling bestuurders
- Zelfevaluatie RvC

In de vergadering van 18 mei 2016 is de jaarrekening 2015 goedgekeurd.

Buiten de vaste onderwerpen is tijdens de bijeenkomsten structureel agendaruimte gemaakt om Raad en bestuurders, deels met het managementteam, sparringruimte te bieden voor strategische vraagstukken. De organisatieverandering is in elke vergadering besproken. Ook het nieuwe koersdocument is op verschillende momenten besproken. Hiervoor is op 5 oktober ook een extra themabijeenkomst georganiseerd voor de RvC, samen met het bestuur en enkele medewerkers. Verder zijn onder meer aan de orde geweest: de voorraadstrategie, de Woningwet, het scheidingsvoorstel, de regionalisering, de accountantsselectie, het profiel nieuwe bestuurder en commissarissen, sanering AWM en de prestatieafspraken met de verschillende gemeenten. Ook is extra tijd besteed aan het jaarplan en de toekomstvisie op financiële sturing.

De Raad werd mondeling en schriftelijk door het bestuur geïnformeerd. Hierbij zijn de leden van de Raad in groeiende mate actief betrokken. De informatie bestond verder onder andere uit externe rapportages en correspondentie van het WSW, de Aw, het ministerie, de accountant en de fiscaal adviseur. Daarnaast werden interne notities en onderzoeken, waaronder audits, die voor het functioneren van Wooncompagnie relevant zijn in de informatievoorziening betrokken. Via de drie commissies werd dit werk geïntensiveerd. De leden van de Raad vulden hun toezichthoudende rol ook in door op andere wijze de informatie “uit het veld” te verkrijgen. Verschillende seminars, bijeenkomsten binnen het eigen professionele netwerk, maar ook de personeelsbijeenkomsten zijn daartoe bezocht.

De Raad stelt wederom vast dat zij haar toezichthoudende taak gedurende het verslagjaar in onafhankelijkheid heeft kunnen vervullen en dat zij zonder terughoudendheid de daartoe benodigde informatie verkreeg. De Raad werd door de directeur-bestuurders proactief geïnformeerd en waardeerde de open en kritische opstelling van de directeur-bestuurders daarbij. De Raad constateerde bij de managers en de medewerkers eveneens een open en constructieve instelling ondanks de organisatorische vernieuwingen.

De regionalisering was in 2016 voor Wooncompagnie een belangrijk thema. Met de vorming van een regio Noord-Holland-Noord en een Metropoolregio Amsterdam leek Wooncompagnie aanvankelijk ‘doormidden geknipt’ te worden. Daarbij Wooncompagnie Noord-Holland-Noord als kernregio toebedeeld te krijgen, met als gevolg daarvan een nieuwbouwverbod in de gemeenten die deel uitmaken van de Metropool-regio. Na formalisering van dit besluit door de Minister, heeft Wooncompagnie ontheffing aangevraagd van het bouwverbod in de gemeenten Beemster, Purmerend, Waterland en Edam-Volendam. Op 2 december 2016 is deze ontheffing verleend.

Algemene indrukken en organisatieontwikkeling

De bestuurders hebben de portefeuilleverdeling kordaat en gelijkwaardig opgepakt en de beoogde doelstellingen gehaald. Op 1 januari 2016 zijn de nieuwe bedrijfsonderdelen Bewoners, Buurten, Woningen en Strategie gestart. Ook zijn in 2016 de tijdelijke huisvestingslocaties ingeruild voor een gezamenlijke thuisbasis in Hoorn. En kort daarna is ook de nieuwe organisatievorm voor de ondersteunende functies van start gegaan. De interne beheersing en de klanttevredenheid is ondanks de organisatieveranderingen in het verslagjaar goed op orde gebleven. Er is in 2016 ook veel tijd en energie gestoken in de uitwerking van de herziene Woningwet, waaronder de regionalisering en het scheidingsvoorstel. In 2017 zal de focus meer gaan verschuiven van de interne organisatie naar de externe omgeving.

Tot slot

De RvC wil haar grote waardering uitspreken naar alle medewerkers voor de belangrijke bijdrage die zij hebben geleverd bij het realiseren van bedoeling van onze corporatie in het algemeen en de gestelde doelen van het afgelopen jaar. Wij wensen onze huurders een goed woonjaar toe in 2017.

Hoorn, 3 april 2017

Raad van Commissarissen, namens deze

H. Stellingsma, voorzitter

3.2 Samenwerkende Huurdersorganisaties

De SHO is het overkoepelende samenwerkingsverband tussen de Huurderskoepel Schagen en Omstreken (noordelijk werkgebied) en Huurdersvereniging de Vijfhoek (zuidelijk werkgebied). In de SHO zijn vertegenwoordigd de voorzitter, secretaris en penningmeester van beide organisaties. De SHO is het officiële orgaan waaraan Wooncompagnie (gekwalificeerd) advies vraagt en informatie aan verstrekt conform de samenwerkingsovereenkomst en de overlegwet. De SHO voert overleg met het Bestuur van Wooncompagnie.

In 2016 hebben zes reguliere vergaderingen plaatsgevonden waar legio onderwerpen aan de orde zijn geweest, onder andere is gesproken over:

- Streefhuurbeleid
- Huurverhoging 2016
- Kleine kernen beleid
- Begroting
- Glasverzekering
- Woonlastenonderzoek
- Afdeling Buurten
- Vergunninghouders
- Projecten AWM
- Duurzaamheid
- Indicatieve bestedingsruimte
- Regionalisering
- Scheiding Daeb – niet Daeb
- Maatwerkregeling
- Huurderszetel RvC
- Vacature Directeur Bestuurder
- Prestatieafspraken
- Participatie
- Nieuw Koersdocument
- Actualisatie sociaal plan
- Wonen Plus
- Rioolbelasting

*Aan het woord **Theo Mulder**, voorzitter van de Vijfhoek en **Henk van Gameren** voorzitter van de Huko.*

“Onze samenwerking met Wooncompagnie is constructief. Dat geldt zowel voor ons overleg met het Bestuur van Wooncompagnie als met de Raad van Commissarissen. We zijn het op de inhoud soms niet eens en daar volgt dat ook wel eens een discussie uit maar dat gaat nooit te koste van onze verstandhouding, die is goed en informeel. Gebaseerd op wederzijds vertrouwen en respect.

In 2016 gebeurde best veel waardoor we heel regelmatig contact hebben gehad met Wooncompagnie. Er vond een organisatieverandering plaats, één van de bestuurders ging met pensioen, in de RvC vond verschuiving plaats en was een vacature en we kregen te maken met allerlei gevolgen van de nieuwe woningwet.

We voelen ons serieus genomen en praten mee over meer dan alleen de wettelijk verplichte items. Zo waren we vertegenwoordigd in de sollicitatiecommissie voor de aanstelling van een nieuwe Bestuurder. Dat vonden we bijzonder en hebben we zeer gewaardeerd.

Door het jaar hebben we ook zeker successen geboekt: na overleg is de bijdrage aan het glasfonds verlaagd, bij de jaarlijkse huurverhoging hebben 6.500 huurders 0% huurverhoging gekregen en was het maximale percentage 1,35%. Dat is een stuk lager dan het wettelijk toegestane percentage. We zijn blij dat Wooncompagnie betaalbaarheid serieus neemt en de huren zo laag mogelijk probeert te houden. In het door ons in 2016 gehouden Woonlastenonderzoek kwam ook nadrukkelijk naar voren dat nog steeds een kwart van de huurders moeite heeft de eindjes aan elkaar te knopen.

In 2016 zijn in verschillende gemeenten Prestatieafspraken gemaakt. Daarin waren we gelijkwaardig gesprekspartner met de gemeente en de corporatie. Dat heeft geleid tot goede raamovereenkomsten voor de komende jaren.

We hebben vertrouwen dat een intensivering van de samenwerking tussen Wooncompagnie, haar huurders en de gemeente leidt tot een gedeelde visie die de volkshuisvesting ten goede komt en maakt dat budgetten efficiënter, gericht en bewuster ingezet worden.

Kanttekening die best gemaakt mag worden is dat zitting nemen in een huurdersorganisatie steeds meer expertise vraagt en steeds meer tijd kost terwijl wij allemaal vrijwilligers zijn. Daar wordt door professionals nog wel eens aan voorbijgegaan en het maakt ook dat het moeilijk is om nieuwe bestuursleden te werven.

Voor ons is het van belang dat we in een vroeg stadium meegenomen worden bij te vormen beleid waar we inspraak in hebben zodat wij ons goed kunnen voorbereiden en informeren en voor Wooncompagnie een volwaardig gesprekspartner kunnen zijn. Zo is het voorheen altijd gegaan en we kijken daarom met vertrouwen naar de toekomst en de samenwerking met Wooncompagnie”.

3.3 Ondernemingsraad Wooncompagnie

Het jaar 2016 is voor de ondernemingsraad een druk jaar geweest. Het belangrijkste onderwerp was de reorganisatie van het Ondersteuningslint waar we middenin zaten. Inmiddels waren per 1 januari alle medewerkers van de 'buitenring' begonnen in hun nieuwe functies en nieuwe teams. Kantoor Hoorn werd verbouwd en daarom moesten alle medewerkers verhuizen naar Purmerend of Schagen. Dit was de eerste maanden een hectische periode: een andere functie, een andere werklocatie en je wist niet of je die dag een werkplek had omdat alles bezet was.

En dan de medewerkers van het Ondersteuningslint die nog niet wisten hoe het plaatje er voor hen kwam uit te zien. De spanning van de reorganisatie was overal te merken.

Met de vijf OR-leden die er nog over waren zijn we er weer vol tegenaan gegaan om de adviesaanvraag voor het ondersteuningslint goed te kunnen beoordelen.

Communicatie

Over de organisatieverandering is vanuit de directie veel en op verschillende manieren gecommuniceerd. Het belang van een goede communicatie in een spannende tijd als een reorganisatie onderschrijft de ondernemingsraad. We hebben via Intranet en op een onderscheidende ouderwetse manier gecommuniceerd, het Infobulletin. Het papieren Infobulletin waar we in 2015 mee gestart waren hebben we tot de verhuizing van 1 juli 2016 gebruikt. Na de verhuizing zijn we gaan flexwerken en heeft bijna niemand meer een vaste werkplek. Vanaf dat moment is de communicatie van de ondernemingsraad weer via Intranet gegaan en een enkele keer via e-mail.

Samenstelling ondernemingsraad

Ook binnen de geledingen van de ondernemingsraad is 2016 een jaar van verandering geweest. OR-lid Ad Bruinsma heeft eind mei de organisatie verlaten en Ingeborg van de Bergh heeft ook aangegeven dat zij zich niet verkiesbaar stelde-waardoor er vier vacante zetels ontstonden. We hebben een actieve verkiezingscampagne gevoerd vanaf medio juni t/m de verkiezingsdatum van 15 september. Gelukkig hebben zes medewerkers zich kandidaat gesteld en kon er tijdens de verkiezing echt gekozen worden! En zo hebben we de verkiezing kunnen sluiten met zeven OR-leden. Daar zijn we heel blij mee. Ook worden we vanaf het voorjaar ondersteund door Nolda Boon in de rol van ambtelijk secretaris. Een welkome toevoeging; ze neemt ons veel werk uit handen en zorgt ook voor de communicatie tussen het bestuur en de ondernemingsraad. Met ingang van 20 oktober is Anja Vendel voorzitter en Peter Cornielje vicevoorzitter van de ondernemingsraad. De rol van secretaris wordt niet meer ingevuld, omdat we een ambtelijk secretaris hebben, die overigens geen OR-lid is.

Naam	Functie	Ingangsdatum	Opmerking
Anja Vendel	Voorzitter	okt-16	tot 20 oktober vicevoorzitter
Peter Cornielje	Vicevoorzitter	okt-16	tot 20 oktober voorzitter
Edo Huisman	Lid	mei-13	
Daan van der Zwet	Lid	sep-16	
Edith Abbring	Lid	sep-16	
Kees Hoogendoorn	Lid	sep-16	
Miranda Vreeburg	Lid	sep-16	

Bijeenkomsten

Dit jaar hebben we tweemaal een BOT-overleg gehad, in februari en in juni. Dit is een informeel overleg tussen directie en ondernemingsraad waarin de ideeën/zienswijze/verwachtingen etc. over de organisatie met elkaar worden gedeeld. Deze stonden geheel in het teken van de reorganisatie.

Het tweewekelijks reorganisatie-overleg waar we in 2015 mee gestart zijn heeft dit jaar viermaal plaats gevonden. In deze vier overleggen werd voornamelijk over de reorganisatie van het ondersteuningslint gesproken. In mei was het laatste overleg in deze vorm.

Naast deze overleggen hebben we twaalfmaal een Overlegvergadering gehad met het bestuur, waarvan tweemaal een stand van zaken-overleg. Tijdens deze twee stand van zaken-overleggen, in maart en in december, is een vertegenwoordiging van de Raad van Commissarissen aanwezig.

Op 17 maart hebben wij de adviesaanvraag voor de reorganisatie van het ondersteuningslint ontvangen. Op 22 maart hebben we een personeelsbijeenkomst op het Laanplein georganiseerd om input op te halen bij de medewerkers voor de beoordeling van het advies. De uitkomst van deze bijeenkomst heeft voor een belangrijk deel bijgedragen aan de inhoud van het advies.

De arbeidsrechtelijke belangen van de medewerkers zijn vertaald in een sociaal plan. Op 12 mei zijn de bonden FNV en CNV (werknemersvertegenwoordigers onderhandeling sociaal plan) naar het Laanplein gekomen om nogmaals uitleg te geven over het sociaal plan aan de medewerkers die daar behoefte aan hadden.

Op 24 mei hebben we ons advies over de reorganisatie van het ondersteuningslint gepresenteerd aan de medewerkers op het Laanplein. Op 26 mei hebben we ons advies uitgebracht aan het bestuur.

Tijdens het hele adviestraject heeft de ondernemingsraad zich laten ondersteunen door onze externe adviseur Frank Schreiner van SBI-Formaat.

Belangrijkste onderwerpen 2016

De reorganisatie was in 2016 ook het belangrijkste onderwerp voor de ondernemingsraad. Na het uitgebrachte advies voor het ondersteuningslint en de plaatsing van de medewerkers volgde op 7 juli de eerste evaluatie van de reorganisatie van de 'buitenring'. Tweemaal per jaar tot 2018 zal er een evaluatie plaatsvinden over de reorganisatie met het bestuur en de managers: in juli en in december. In 2016 is de evaluatie van december doorgeschoven naar 2 februari 2017.

Maar ook het afscheid van John Hendriks en het invullen van de vacature van directeur-bestuurder en de vacatures bij de Raad van Commissarissen waren onderwerpen waarin de ondernemingsraad werd meegenomen. Wij zijn vanaf het begin betrokken geweest bij de sollicitatiegesprekken. Dat hebben wij zeer gewaardeerd.

Adviezen

De ondernemingsraad heeft in 2016 vier adviesaanvragen voorgelegd gekregen en positief advies uitgebracht:

- Organisatieverandering ondersteuningslint
- Beëindiging samenwerking Woningnet
- Aankoop pand Intermaris aan Dr. C.J.K. van Aalstweg 3 Hoorn
- Nieuwe directeur-bestuurder

Instemming

De ondernemingsraad heeft in 2016 twee instemmingsaanvragen in behandeling genomen en voor alle twee instemming verleend:

- Mobiliteitsregeling 2015 voor medewerkers waarvan de gebruiksovereenkomst afloopt
- Devices en werkplekken

Initiatiefrecht

De ondernemingsraad heeft in 2016 gebruik gemaakt van het initiatiefrecht. Dit initiatiefrecht wordt gebruikt voor onderwerpen die niet op de reguliere agenda voor OR-directie komen te staan, maar waarover de ondernemingsraad wel zijn mening kenbaar wil maken:

Huisvesting

- Aankoop/functie pand van Dr. C.J.K. van Aalstweg 3 te Hoorn

Tot slot

De ondernemingsraad sluit het hectische jaar 2016 af met een goed gevoel. We hebben nu een ondernemingsraad op volle sterkte en het voelt als een goed samenwerkend team!

2016 is voor iedere medewerker een turbulent jaar geweest en men is toe aan rustiger tijden, waarin op de juiste manier invulling gegeven kan worden aan de reorganisatie. De ondernemingsraad zal daar samen met het bestuur over waken. We danken alle medewerkers voor het vertrouwen in ons en zullen het komende jaar ook weer hun belangen behartigen.

Tevens danken we het bestuur voor de goede samenwerking en hebben er alle vertrouwen in dat dit het komende jaar voorgezet wordt.

De Ondernemingsraad van Wooncompagnie

3.4 Samenwerking externe partijen

In 2016 heeft Wooncompagnie met grote regelmaat contact gehad met externe partijen en hier ook zelf initiatief in genomen. De samenwerking met gemeenten, zorg- en welzijnspartijen en andere belanghouders wordt door ons als zeer waardevol en onmisbaar beschouwd.

De contacten en de samenwerking vinden altijd plaats op basis van gelijkwaardigheid en gebaseerd op wederzijds vertrouwen. Een open houding en een actieve zoektocht naar wat ons bindt is hiervoor een voorwaarde en gedragen uitgangspunt.

Sprekende voorbeelden uit 2016 zijn de nieuwe prestatieafspraken in vijf gemeenten (Medemblik, Purmerend, Waterland, Hollands Kroon en Alkmaar) die tot stand zijn gekomen in tripartiet overleg met gemeente en huurdersorganisaties.

Wooncompagnie heeft een ontbijtbijeenkomst georganiseerd waar zorg- en welzijnspartijen voor zijn uitgenodigd en gesproken is over wat ons bindt, welke gezamenlijke opdrachten we in de toekomst zien en waar zitten mogelijke nog blinde vlekken. We zijn met de gemeente Schagen een convenant aangegaan om in vroeg stadium samenwerking tussen verschillende partijen vast te leggen om leefbaarheidsproblemen in vroeg stadium gezamenlijk te signaleren en aan te pakken.

Er is intensief contact geweest met wijksteunpunten, dorpsraden, wijkagenten, buurtconciërges etc. om lokaal een goede aansluiting te vinden .

Vervaldata prestatieafspraken

Gemeente	Afspraken herzien 2016	Lopende afspraken 2015	Looptijd	Toelichting/ stand van zaken
Hollands Kroon	ja	ja (individuele gemeenten)	2017-2021	ondertekening januari 2017
Schagen	2015	ja (nieuw)	2016-2020	December 2015 getekend
Purmerend	ja	ja	2017-2020	December 2016 ondertekend
Waterland	ja	ja	2017-2020	December 2016 ondertekend
Edam/ Volendam (fusie met Zeevang)	nee	nee	start 2017	Woonvisie in afrondende fase
Medemblik	ja	ja	2017-2020	December 2016 ondertekend
Alkmaar (incl. Schermer)	ja	ja	2016-2020	December 2016 ondertekend
Beemster	nee	nee	start 2017	Beemster werkt ambtelijk samen met Purmerend
Hoorn	nee	nee		
Opmeer	nee	nee		
Oostzaan	nee	nee		

Aedes Benchmark

In de Aedes Benchmark 2016 is Wooncompagnie in de middengroep beland, met zowel op het huurdersoordeel als de bedrijfslasten de bij de score behorende letter B. Dat betekent een achteruitgang ten opzichte van het voorafgaande jaar, toen het huurdersoordeel eveneens met een B maar de bedrijfslasten met een A werden gewaardeerd. Deze ontwikkeling is herkenbaar. De bedrijfslasten in de benchmark (€ 855) zijn gebaseerd op verslagjaar 2015. De effecten van de reorganisatie (formatiereductie en sluiten vestigingen) zullen pas vanaf 2016 zichtbaar zijn. De jaareinde-verwachting voor 2016 van de bedrijfslasten (op basis van de definitie van Aedes) bedraagt € 780. In 2017 zal dit, op basis van de begroting, verder dalen tot € 777 per verhuureenheid. Het is onze verwachting dat wij volgend jaar weer beter zullen scoren dan het gemiddelde van de sector en onze A-letter weer terugveroveren.

4 Volkshuisvestelijke prestaties

In het jaarplan 2016 heeft Wooncompagnie een aantal doelen geformuleerd en vertaald naar prestaties per afdeling. Het overzicht van de belangrijkste doelen versus de realisatie ziet er als volgt uit.

Schema normen versus prestaties

Prestatie indicator	Norm 2016	Realisatie 2016
Tevredenheid		
Tevredenheid KWH	7,5	7,6
Digitale dienstverlening	> 5.000 bezoekers	5.096
Bereikbaarheid	80%	73%
Betaalbaar en beschikbaar		
Voldoende betaalbare woningen	1.500 goedkoop 10.000 betaalbaar	1.545 goedkoop 10.253 betaalbaar
Huurachterstand	0,80%	0,73%
Derving leegstand	1%	0,96%
Minimaal aantal verhuringen	850	889
Mutatiegraad	> 6,0%	5,6%
Toewijzing aan de doelgroep	> 95%	96,50%
Verkoop	< 110	67
Geplaatste vergunninghouders	taakstelling volbrengen	311
Kwaliteit en duurzaamheid		
Nieuwbouw	137	81
Renovatie	95	54
Onderhoudskosten per vhe	€ 1.100	€ 971
Energie index	1,54	1,54
Organisatie en financieel		
Vhe/Fte	> 100 Vhe's/Fte	116 Vhe/Fte
Ziekteverzuim	< 4,0%	1,6% kort 6,1% lang
ICR	1,8	2,5
LTV	75%	56,9%
Solvabiliteit	30%	66,1%

De organisatiewijziging in 2016 heeft nauwelijks invloed gehad op onze prestaties.

In de hierop volgende paragrafen komen onze volkshuisvestelijke prestatievelden aan de orde en wordt belicht wat we succesvol hebben afgerond, waar we trots op zijn maar ook waar we in zijn achtergebleven en waar we dus in 2017 extra inspanning moeten leveren.

4.1 Wooncompagnie heeft tevreden bewoners

Bewoners die zich gesteund weten, die ervaren dat ze serieus genomen worden, die merken dat ze invloed hebben op hun woonsituatie: daar is het Wooncompagnie om te doen. De bewoners zijn onze belangrijkste opdrachtgevers. Zij bepalen of ze de kwaliteit van de woning in overeenstemming met de prijs vinden en of ze tevreden zijn met de geboden dienstverlening.

Met een continumeting door KWH, een transparante bedrijfsvoering en de inspraak van huurders toetsen we de klanttevredenheid en schakelen we bij wanneer dat uit de resultaten nodig blijkt.

De mening van huurders is voor Wooncompagnie belangrijk en daar waar we in de ogen van huurders onder de maat scoren trekken we ons dat aan en ondernemen we actie. In 2016 is bij de continumeting door KWH een klanttevredenheid van gemiddeld 7,6 gemeten.

Overzicht van de binnengekomen telefoontjes

Jaar	Aanbod	Ophangers	Verwerkt	Gem. wachttijd	Servicelevel	Gem. Gespreksduur
2012	59.472	1.416	58.056	00:00:18	89%	00:02:30
2013	60.388	1.403	58.985	00:00:18	89%	00:02:21
2014	59.499	1.606	57.893	00:00:13	92%	00:02:19
2015	66.906	3.949	62.957	00:00:28	79%	00:02:40
2016	66.980	6.210	60.632	00:00:38	73%	00:03:44

Het aantal telefoontjes in 2016 is iets hoger dan het jaar ervoor. De introductie van Woonmatch Waterland heeft voor veel vragen van woningzoekenden gezorgd. Het team Klantcontact van Wooncompagnie heeft daarbij als ‘call center’ gefungeerd voor de deelnemende corporaties. Dit waren vaak intensieve gesprekken die geleid hebben tot een gemiddeld langere gespreksduur. Helaas had dit ook tijdelijk een negatief effect op het servicelevel en is het aantal ophangers gestegen. In de loop van 2016 zijn de cijfers weer richting de gestelde norm gekropen. In 2017 zal het servicelevel weer op het gewenste niveau zijn.

Daarnaast wordt het van gebruik van andere contactkanalen zoals mail en contactformulier op de website verbeterd en gestimuleerd.

4.1.1 Klantvolgsysteem

In 2016 zijn er belangrijke stappen gezet om de zelfredzaamheid via “mijnwooncompagnie” te versterken. De introductie van het klantvolgsysteem (KVS) draagt bij aan een snelle afhandeling van digitale vragen. In het KVS kunnen zowel de huurder als de medewerker zien hoe het met een melding van de huurder staat. Wie heeft de zaak in behandeling en wat is de termijn van afhandeling? In het KVS wordt de binnenkomende melding/klacht geregistreerd, wordt er een behandelaar aan gekoppeld wat ook voor de huurder te zien is. Dit geeft duidelijkheid richting de huurder en maakt het intern makkelijker om zaken over te nemen omdat acties geregistreerd worden.

Met de toename van digitalisering is er minder noodzaak voor de huurder om voor alles op kantoor langs te komen. Voor zaken die niet telefonisch afgehandeld kunnen worden omdat bijvoorbeeld extra ondersteuning nodig is, wordt een afspraak gemaakt op kantoor, in de regio of eventueel bij de huurder thuis.

4.1.2 Bewonersparticipatie

Wooncompagnie heeft de inspraak van huurders op verschillende niveaus geregeld. In een huurderskoepel op corporatieniveau en lokaal in de vorm van bewonerscommissies en huurdersverenigingen.

Samenwerkende Huurdersorganisaties (SHO- verslag paragraaf 3.2)

De SHO is een samenwerkingsverband tussen de Huurderskoepel Schagen en Omstreken, en Huurdersvereniging De Vijfhoek. De SHO is het officiële orgaan waaraan Wooncompagnie (gekwalificeerd) advies vraagt en informatie verstrekt conform de samenwerkingsovereenkomst en de overlegwet. De SHO voert overleg met het Bestuur. Met de SHO is in 2016 met regelmaat overleg gevoerd. Geagendeerde onderwerpen waren onder andere het huurbeleid, jaarverslag, koersdocument regionalisering/ontheffingsverzoek, prestatieafspraken, betaalbaarheid, duurzaamheid, scheidingsvoorstel Daeb- niet-Daeb, vergunninghouders, begroting en de rioolbelasting.

In 2016 is advies gevraagd over het huurbeleid. Deze aanvraag heeft geleid tot een positief advies.

Huurderskoepel Schagen en omstreken (Huko)

In 2016 is regelmatig overleg gevoerd door Wooncompagnie met de Huko. Aan de orde zijn geweest onder andere het huisvesten van arbeidsmigranten, prestatieafspraken, vergunninghouders, ontheffingen, betaalbaarheid, rioolheffing, huurbeleid en duurzaamheid.

De Vijfhoek

In 2016 heeft Wooncompagnie diverse malen overleg gevoerd met huurdersvereniging De Vijfhoek. Gespreksthema's waren o.a. betaalbaarheid, woonlastenonderzoek, servicekosten, duurzaamheid organisatieverandering, participatie, ontheffing, Woonmatch en vergunninghouders.

4.1.3 Klachten en geschillen

Na een klachtenvrij jaar (2015) is in 2016 door huurders van Wooncompagnie vijf keer een geschil gemeld bij de commissie. In drie gevallen is de klacht ontvankelijk verklaard en twee klachten werden ongegrond verklaard.

De klachten zijn alle drie van klagers die zich onvoldoende gehoord voelden en een gebrekkige communicatie waardoor onvrede is ontstaan. Wooncompagnie heeft zich de klachten aantrokken en het advies van de Geschillencommissie om zich opnieuw in de zaak te verdiepen overgenomen. Doelstelling is om de zaken tot een bevredigend einde te brengen voor zowel huurder als verhuurder. Wooncompagnie hecht groot belang aan tevreden huurders en er is ons veel aan gelegen om zaken zorgvuldig af te ronden. Daarnaast zijn er zaken die toch fout lopen: voeding voor verbetertrajecten.

Gelukkig gaan de meeste contacten uitstekend en zijn huurders blij met de wijze waarop ze bejegend worden. Dit blijkt uit de hoge KWH-cijfers. Het aantal positieve reviews is vele malen groter dan het aantal negatieve opmerkingen. Klachten nemen we zondermeer serieus door te werken aan de verbetering van onze processen, efficiënte interne en externe communicatiekanalen en korte lijnen naar bewoners.

Bij de Huurcommissie zijn in 2016 geen zaken ingediend en behandeld.

4.2 Wooncompagnie zorgt voor voldoende betaalbare huurwoningen

Wooncompagnie zorgt voor voldoende betaalbare huurwoningen. We willen dat ook mensen met een bescheiden inkomen op de woningmarkt reële keuzemogelijkheden hebben. Dat vereist een voorraad betaalbare huurwoningen van voldoende omvang en ook voldoende verspreid over ons werkgebied. Het vereist ook dat er uit die voorraad voldoende woningen beschikbaar komen voor nieuwe verhuur.

Het is van belang dat onze woningen betaalbaar zijn voor de primaire doelgroep. Met de instroom van overwegend woningzoekenden met een smalle beurs moet het aanbod naar rato zijn. Alles wat we doen, moet direct bijdragen aan het betaalbaar en kwalitatief goed huisvesten van mensen die een woning nodig hebben. Het veilig stellen van de betaalbaarheid heeft dit jaar een belangrijke rol gespeeld.

Ons huurbeleid (4.2.1) is er op geënt dat de betaalbare voorraad in de toekomst minimaal even groot blijft maar bij voorkeur zelfs nog iets stijgt.

Bij 86% van het totale bezit van Wooncompagnie ligt het huurniveau onder de tweede aftoppingsgrens.

Samenstelling van het woningbezit van Wooncompagnie naar gemeente en huurklasse.

Gemeenten	0 - 409 Goedkoop	409 - 586 Betaalbaar I	586 - 628 Betaalbaar II	628 - 710 Duur tot htsgrens	>710 Duur >htsgrens	Onzelfst.eh Overig	Eindtotaal
Alkmaar	63	217	49	38	0	29	396
Beemster	63	353	99	86	4	15	620
Edam-Volendam	167	801	157	153	0	24	1.302
Hollands Kroon	484	1.539	156	221	24	164	2.588
Hoorn	0	16	0	0	0	0	16
Langedijk	0	0	0	0	0	14	14
Medemblik	47	290	59	50	1	12	459
Oostzaan	0	0	1	43	0	0	44
Opmeer	19	0	0	9	0	0	28
Purmerend	162	1.980	424	564	70	229	3.429
Schagen	308	2.716	423	407	17	27	3.898
Waterland	232	847	126	150	30	17	1.402
Eindtotaal	1.545	8.759	1.494	1.721	146	531	14.196

4.2.1 Huurbeleid

Wooncompagnie voert al jaren een gematigd huurbeleid. De jaarlijkse huurverhoging is niet gebaseerd op het inkomen van de huurder maar op de afstand tot de streefhuur. Hiermee wordt een relatie tussen prijs en kwaliteit gelegd.

In 2016 is in overleg met de SHO een huurverhogingspercentage tussen de 0% en 1,35% met een gemiddelde van 0,6% (inflatie) afgesproken. Ongeveer 6.500 huurders kregen 0% huurverhoging.

In het voorjaar van 2016 is na goedkeuring van de SHO ook het nieuwe streefhuurbeleid geïmplementeerd. Met het oude streefhuurbeleid zou de woningvoorraad op basis van de nieuwe streefhuur uiteindelijk duurder worden dan in de wensportefeuille bepaald is. Om ervoor te zorgen dat er voldoende aanbod in de categorie onder de aftoppingsgrens (passend toewijzen) blijft, heeft Wooncompagnie het streefhuurbeleid herzien. De totale huursom blijft gelijk (inflatiecorrectie uitgezonderd) en het nieuwe streefhuurbeleid zorgt voor een evenwichtige prijs/kwaliteitverhouding. Dat evenwicht is gevonden door de huur ter hoogte van 70% van maximaal als uitgangspunt te nemen en daar absolute bedragen van te maken. In verband met de WOZ-waarde die een belangrijke rol speelt in de puntentelling en dus de maximale huur is het niet wenselijk meer om te werken met een percentage van maximaal. De maximale huur kan immers fluctueren.

4.2.2 Huurachterstand

Het Team Huurbetaling is in het jaar 2016 gestart als nieuw team. Het team heeft er voor gezorgd dat de huurachterstanden van zittende huurders zijn gedaald tot 0,73%. Er wordt contact opgenomen bij de eerste signalen van mogelijke achterstand. Naast schriftelijke aanmaningen wordt zo veel mogelijk persoonlijk contact gelegd in de vorm van telefoongesprekken en huisbezoeken.

In 2016 is een werkgroep samengesteld om een maatwerkregeling verder vorm te geven. De werkgroep is in het najaar twee keer bij elkaar geweest en heeft input geleverd om tot voorwaarden te komen in de beoordeling. Het gaat hier om "schrijnende gevallen" die tijdelijk ondersteuning nodig hebben om ergeren schulden te voorkomen. Begin 2017 zijn de randvoorwaarden vastgesteld en kunnen schrijnende gevallen aangemeld worden. In een monitor en evaluatie wordt het effect van de regeling bijgehouden.

4.2.3 Ontruimingen

Wooncompagnie streeft er naar om in een zo vroeg mogelijk stadium in contact te treden met een huurder die betalingsproblemen heeft. In een gesprek wordt de mogelijkheid om tot een afbetalingsregeling te komen geboden. In het geval van meerdere schulden wordt geadviseerd om ook een aanvraag tot begeleiding en budgetadvies bij een schuldhulpverlenende instantie te doen.

In 2016 hebben 79 huurders een aanzegging tot ontruiming ontvangen. In 15 gevallen is de ontruiming daadwerkelijk uitgevoerd. Op zes adressen is een ontbinding van het huurcontract aangevraagd omdat de huurder met de noorderzon verdwenen was. Op twee adressen was sprake van een hennepkwekerij met overlast.

4.2.4 Tweede kansbeleid

In uitzonderlijke gevallen is er wel eens sprake geweest van het bieden van een tweede kans waar eigenlijk al een ontruimingsvonnis is uitgesproken. Het kan hier gaan om zowel schuld als overlast. Het vonnis wordt dan niet uitgevoerd (maar blijft wel een jaar geldig) op voorwaarde dat een huurder begeleiding aanvaardt en hier ook een overeenkomst voor tekent die wordt bewaard bij het huurcontract. Indien gemaakte afspraken niet worden nagekomen kan de ontruiming nog binnen een jaar worden geëffectueerd. In het zuidelijk werkgebied is drie keer het tweede kansbeleid toegepast.

4.2.5 Beschikbaarheid

In 2016 zijn 889 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten. Daarmee is de vestigingsmutatiegraad gedaald tot 5,6% (2015 5,9%). Hieruit blijkt dat de woningmarkt behoorlijk op slot zit en dat is vooral merkbaar in het zuidelijk deel van ons werkgebied. Daar is de mutatiegraad 3,8%. In Schagen bedraagt dit 5,3% terwijl Hollands Kroon 7,7% laat zien. Helaas kennen deze twee gebieden nauwelijks onderlinge verhuisstromen.

De forse instroom van statushouders wordt gehuisvest via directe bemiddeling. Dit leidt er toe dat er geen verhuisketen op gang komt. De verkoop van bestaand bezit is ook in 2016 beperkt. Indien er geen woningen verkocht zouden zijn was de vestigingsmutatiegraad gestegen tot 6,0% (excl. een mogelijke verhuisketen).

Vanuit de woningwet is in 2016 de regel ‘passend toewijzen’ geïntroduceerd. Hiermee wordt voorgeschreven dat de corporatie ten minste 95% van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag een woning moet verhuren met een huur onder de tweede aftoppingsgrens. Met 96,5% heeft Wooncompagnie voldaan aan de gestelde eis.

4.2.6 Woonruimteverdeling

Wooncompagnie is actief in vier woningmarktgebieden en om die reden nemen we ook deel aan verschillende verdelingssystemen (aanbodmodel). Vrijkomende huurwoningen worden via de website van het woonruimteverdeelsysteem geadverteerd en ingeschreven woningzoekenden kunnen hierop digitaal reageren. Via een transparante selectie volgt een lijst met kandidaten die op basis van inschrijftijd (of punten) aan de beurt zijn voor de woning.

- In het zuidelijk werkgebied (Purmerend, Waterland, Edam-Volendam, Beemster en Oostzaan) zijn Wooncompagnie en Intermaris in 2016 gestart met Woonmatch Waterland. Daarmee is een einde gekomen aan het gebruik van Woningnet, het regionaal aanbodmodel Stadsregio Amsterdam. De overgang naar Woonmatch heeft geleid tot een aanzienlijke besparing. Daardoor is dit systeem gratis voor woningzoekenden in deze regio. Sinds de start hebben ruim 35.000 woningzoekenden zich ingeschreven bij Woonmatch Waterland.
- In de Kop van Noord-Holland (Hollands Kroon, Schagen en Den Helder) wordt gewerkt met Woonmatch Kop van Noord Holland. Vanaf april 2016 neemt ook Beter Wonen deel.
- In West-Friesland werken we samen met de corporaties in Woonmatch West-Friesland.
- In de gemeente Alkmaar wordt gewerkt met regionaal aanbodmodel Sociale verhuurders Noord Kennemerland (SVNK).

In onderstaande tabel staat het gemiddeld aantal reacties per advertentie en de gemiddelde inschrijftijd in jaren van de woningzoekenden die een woning geaccepteerd hebben.

Gemeente	Reacties	In-schrijfduur
Beemster	139	9,1
Edam-Volendam	104	7,5
Hollands Kroon	52	3,2
Medemblik	99	3,3
Purmerend	168	9,7
Schagen	77	4,4
Schermer	70	4,9
Waterland	143	9,4

De verschillen in de druk op woningmarkt zijn in de tabel duidelijk zichtbaar. Opgemerkt moet worden dat in het zuidelijk werkgebied voor woningzoekenden die een zelfstandige woning achterlaten woonduur meetelt als inschrijfduur.

4.3 Wooncompagnie werkt aan een duurzaam woningaanbod.

De woningen van Wooncompagnie verkeren, bekeken door de technische bril, doorgaans in een goede staat. Die hebben we vastgelegd in een omschrijving van de basiskwaliteit. Opvattingen over wat behoort tot een hedendaagse kwaliteit en uitrusting veranderen echter met de tijd. Dubbel glas was ooit bijzonder maar is inmiddels standaard. Duurzaamheidsingrepen hebben in 2016 een belangrijke plaats ingenomen.

4.3.1 Mutaties in het woningbezit

In het bezit van Wooncompagnie hebben een aantal wijzigingen plaatsgevonden. Hieronder zijn de mutaties te zien.

Aantal woongelegenheden 31-12-2015:	Daeb 14.068	Niet Daeb 116	Totaal 14.184
Nieuwbouw Tuinhof/Molenplantsoen Purmerend	22	0	22
Nieuwbouw Hofstraat Schagen	19	0	19
Nieuwbouw Pionierskruid/Roodzwenk Anna Paulowna	12	0	12
Nieuwbouw Vossenstaart Anna Paulowna	18	0	18
Nieuwbouw Dorpsstraat Oterleek	10	0	10
Aankoop Buitendijk Katwoude (ruil Eigen Haard)	8	0	8
Verkoop Landsmeer (ruil Eigen Haard)	-6	0	-6
In exploitatie genomen teruggekochte VOV-woningen	0	0	0
Sloop Jonkerlaantje Oterleek	-10	0	-10
Verkoop woongelegenheden	-60	-1	-61
Herclassificaties	-3	3	0
Overige mutatie	0	0	0
Aantal woongelegenheden 31-12-2016	14.078	118	14.196

Opgeleverde nieuwbouw verhuureenheden

Het aantal op te leveren nieuwbouw verhuureenheden was begroot op 137 stuks, de werkelijke oplevering bedraagt 81 stuks. De Magnusbuurt in Schagen is eind 2015 al opgeleverd (16 eenheden), Jonkerlaantje Edam wordt opgeleverd in 2017 (8 eenheden), Lorentzstraat Middenmeer is verschoven naar 2018 (28 eenheden) en Kroonwaard Middenmeer is verschoven naar 2017 (4 eenheden).

Sloop verhuureenheden

De sloop van 10 woningen Jonkerlaantje in Edam is in 2016 uitgevoerd.

Verkoop regulier

In 2016 is opnieuw terughoudend verkocht. De grote onophoudelijke druk op de woningmarkt en de instroom van vergunninghouders gaven hier aanleiding toe.

De doelstelling voor de verkopen was minimaal 55 woningen. Uiteindelijk zijn 61 woningen regulier verkocht (met de hieronder genoemde 6 in totaal 67 verkopen).

Overige mutaties

Met Eigen Haard heeft een uitruil van bezit plaats gevonden. In Landsmeer zijn 6 woningen verkocht en in Katwoude zijn 8 woningen aangekocht van Eigen Haard.

Terugkoop/doorverkoop verkoopvorm

Eind 2016 had Wooncompagnie 13 teruggekochte woningen in voorraad.

In 2016 zijn 31 woningen teruggekocht en 32 woningen doorverkocht.

Aantal uitstaande kooptussenvorm woningen

Wooncompagnie heeft de verkoop middels de kooptussenvorm (koopzeker en koopgarant) per 31-12-2012 stop gezet, aangezien het maximum van 600 woningen bereikt was en de terugkoopverplichting anders te groot werd. Eind 2015 had Wooncompagnie 554 woningen uitstaan met een kooptussenvorm. In 2016 zijn 31 woningen teruggekocht, waarmee het aantal uitstaande kooptussenvorm uitkomt op 523 woningen. (Daeb 361 woningen, niet Daeb 162 woningen).

In 2012 is Wooncompagnie op zoek gegaan naar andere mogelijkheden om de verkoop te stimuleren en koopwoningen voor particulieren met een kleinere beurs bereikbaar te maken. Dit heeft vorm gekregen in de Starterslening. In 2015 is deze regeling stopgezet in verband met de implementatie van de nieuwe woningwet. Tot en met 2015 waren 59 woningen met een Starterslening verkocht. De regeling is tot op heden niet hervat in verband met een nieuwe regel uit de Woningwet, die het verplicht stelt om inkomensgegevens te registreren van kopers.

4.3.2 Planmatig onderhoud

In 2016 hebben we het aanbrengen van energetische maatregelen geïntensiveerd. Bij 1.400 woningen hebben we bodemisolatie aangebracht, wat de opmaat heeft gegeven voor de aanpak in 2017. Als pilot is bij zeven woningen een hybride warmtepomp geplaatst. Deze worden gemonitord om in beeld te brengen welke effecten de toepassing van deze apparaten heeft. Hierbij hebben we nadrukkelijk gezocht naar woningen met een bijzonder hoog gasverbruik. Ook zijn we begonnen met het aanbrengen van zonnepanelen. In 't Zand hebben we 25 systemen aangebracht en in samenwerking met de Hospice in Purmerend hebben zij een 17 kWp systeem op het dak gerealiseerd.

Door de grootscheepse ingrepen op energetisch gebied is het aantal renovaties iets achtergebleven op de norm. In Wieringerwerf zijn 54 woningen opgeknapt.

In het planmatig onderhoud hebben we circa 300 badkamers vervangen. In 2016 hebben we er voor gekozen om de toilet in dit verbeterpakket niet direct mee te nemen. Dit blijkt een gemiste kans dus in 2017 worden de toiletten meegenomen.

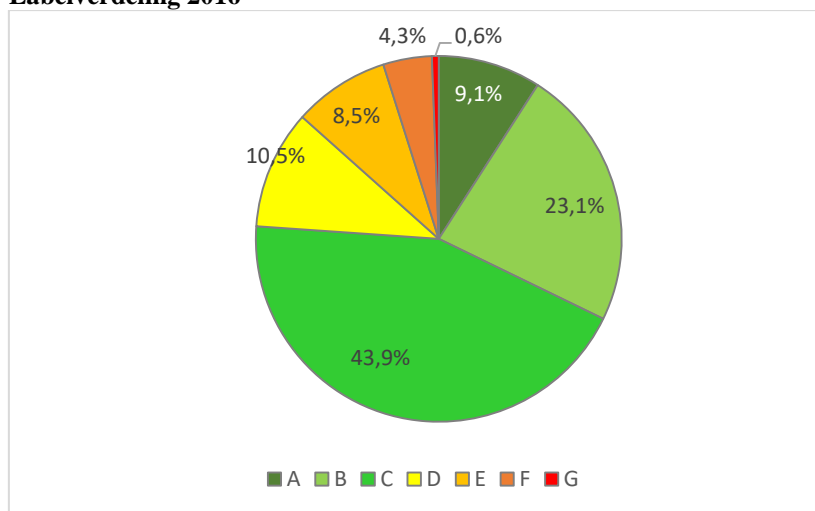
Samen met de Stadsverwarming Purmerend is een start gemaakt met de juridische overdracht van alle stadsverwarmingsunits. De warmtewet verplicht ons hiertoe.

We hebben bij circa 1.500 woningen schilderwerkzaamheden uitgevoerd.

Ook hebben we onze asbestinventarisaties geïntensiveerd, hetgeen heeft geleid tot meer saneringen. In 2016 hebben we het project brandveiligheid opgestart, wat heeft geleid tot brandveiligheidsbeleid (wordt in maart 2017 officieel goedgekeurd) en een prioriteitenlijst met gebouwen op het gebied van brandveiligheid. Dit stelt ons in staat om gericht de risico's in beeld te brengen en maatregelen te plannen in de MJOB.

We zijn eerder begonnen met de werkvoorbereiding, om de begroting meer kloppend en bestendiger te maken. Neveneffect daarbij is dat we hierdoor in staat zijn om eerder tijd in te kopen bij onze leveranciers. In de aantrekkende markt is dit een pré. Daarbij speelt ook dat we hierin de meerwaarde zien van het hebben van vaste partners, die zich flexibeler opstellen, maar die het ook zeer waarderen dat wij vroegtijdiger aan kunnen geven hoeveel werk hun kant op komt. Voor de woningen van Wooncompagnie is een basiskwaliteit bepaald. Dat is de norm waar een woning minimaal aan moet voldoen. Daarnaast is er in de meerjaren onderhoudsbegroting per complex een omschrijving van wat er in de komende jaren gaat gebeuren. Deze planning is gebaseerd op de conditiemeting; afhankelijk van het bouwjaar en geconstateerde onderhoudsstaat van een complex kan dit variëren van een minimale kleine schilderbeurt tot een groot verbeterpakket met verduurzamings-maatregelen.

Labelverdeling 2016



De verschillende duurzaamheidsingrepen hebben er voor gezorgd dat de index van het gemiddelde energielabel in ons woningbezit is verbeterd van 1,59 (eindstand 2015) naar 1,54.

4.3.3 Strategisch voorraadbeleid

Wooncompagnie werkt met een actieve vastgoedsturing, waarin de lange termijn doelstellingen worden verbonden met de activiteiten van vandaag en morgen. Deze vastgoedsturing start met het verkennen van de zogenaamde wensvoorraad: het woningbezit (naar omvang en samenstelling) dat in de toekomst (tien jaar vooruitkijkend) het beste past bij de woningbehoefte van dat moment. Periodiek beschrijven we deze wensvoorraad, zodat we steeds beschikken over een stip op de horizon die aangeeft in welke richting we onze huidige woningvoorraad moeten veranderen. Deze transformatieopgave geeft op haar beurt richting aan het huurbeleid (streefhuren, huurverhogingsbeleid), het verkoopbeleid en het kwaliteits- en investeringsbeleid (nieuwbouw, verbetering en verduurzaming). Deze kaders worden vervolgens vertaald naar complexlabels (doorexpluiten, verkopen, herpositioneren etc.) en complexplannen,

waarin de concreet te nemen maatregelen worden benoemd. Bij het vertalen van de transformatieopgave naar de afzonderlijke complexen maken we gebruik van gebiedsvisies, waarin de sterke en zwakke punten en kansen en bedreigingen van onze woongebieden in beeld worden gebracht.

De wensvoorraad en transformatieopgave zijn in 2014 vastgelegd in een kadernotitie voorraadstrategie. In deze voorraadstrategie is per saldo geen groei van het woningbezit voorzien maar wel een verandering. In de noordelijker gelegen kernen is de prijs daarbij het voornaamste aandachtspunt. Gelet op de inkomens blijft er behoefte aan een stevige voorraad goedkopere woningen, maar bij huurniveaus vanaf circa € 600 is de koopsector voor veel huishoudens een beter betaalbaar alternatief. In de zuidelijker kernen is de woningmarkt gespannen, en voorziet de sociale huursector ook in de vraag van modale inkomens, die zich hier (nog) geen koopwoning kunnen permitteren. Voor Wooncompagnie betekent dit een actieve rol in het prijssegment tussen € 600 en € 700. In alle kernen geldt dat de samenstelling van onze voorraad moet veranderen, minder gericht op de vraag van gezinnen en meer op die van kleine huishoudens en specifieke woningvragers.

Eind 2016 is door RIGO een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd voor ons hele werkgebied. Dit verschaft ons inzicht in de ontwikkeling van de woningmarkt, onze klantgroepen en de daaruit voortvloeiende woningbehoefte in de toekomst. In 2017 wordt gewerkt aan een nieuwe voorraadstrategie.

4.4 Wooncompagnie draagt bij aan een aangenaam woonklimaat.

Wooncompagnie verhuurt woningen en we zouden kunnen zeggen: en daarmee punt uit. Onze ambitie reikt verder: we nemen ons deel in de verantwoordelijkheid voor het woonklimaat in buurten en wijken. In onze visie omvat een aangenaam woonklimaat meer dan een verzameling gebouwen. Het gaat om het samenspel van mensen, huizen en omgeving, om het samenleven van mensen, om een woonomgeving met mogelijkheden om elkaar te ontmoeten, een buurt waar mensen elkaar kennen en elkaar helpen als het een keertje tegenzit, om een gemeenschap waar samenhang in zit, die meer is dan een verzameling losse individuen.

Zo'n woonklimaat kunnen we als Wooncompagnie niet (zelf) maken. Wel kunnen we initiatieven van bewoners ondersteunen, ze in verbinding brengen met andere partijen, namens de bewoners aankloppen bij de gemeente, enzovoorts. Het belang van deze verbindingen wordt steeds groter. Samenwerking met maatschappelijke organisaties op het gebied van zorg- en welzijn is in 2016 geïntensiveerd..

4.4.1 Afdeling Buurten opgericht

Huurders die een woning van Wooncompagnie huren mogen rekenen op een woning in een omgeving waar het prettig wonen is. Het vormgeven van die omgeving is echter niet een verantwoordelijkheid van Wooncompagnie alleen. Samen met onze huurders zorgen we voor wijken die er netjes uit zien, waar sociale betrokkenheid heerst, waar alle soorten mensen welkom zijn en zich thuis voelen.

- We schrijven niet voor maar helpen mensen zélf vorm te geven aan hun woonsituatie
- We geven bewoners en belanghouders altijd invloed en keuzemogelijkheden
- We doen het 'samen mét' in plaats van 'voor hen'
- Delen, ruilen en verbinden zijn vanzelfsprekend
- Samenredzaamheid in plaats van ieder voor zich.

Begin 2016 is Wooncompagnie na de organisatieverandering gestart de nieuwe afdeling Buurten. Met de oprichting van deze afdeling bevorderen we onze lokale aanwezigheid.

De afdeling bestaat uit vier buurtteams die regionaal werkzaam zijn en op de hoogte van wat er in onze wijken speelt. Een buurtteam is aanspreekpunt voor de huurders en bestaat minimaal uit twee buurtconsulenten en een buurtbeheerder.

Het buurtteam is verantwoordelijk voor het sociaal beheer en de sociale wijkontwikkeling, de leefbaarheid in en om de wijken, de bewonersparticipatie en zij begeleiden huurders bij grootschalige renovatieprojecten. Kort samengevat dragen wij hiermee bij aan een aangenaam woonklimaat. Niet vanuit een afwachtende en reactieve grondhouding maar vanuit een proactieve en samenwerkende houding. Dat willen en kunnen we niet alleen. Dit doen wij samen met huurders, gemeente, politie en zorg- en welzijnsorganisaties.

De eerste helft van 2016 lag de nadruk nog erg op sociaal beheer en het zoeken naar onze nieuwe rol. Medio 2016 bleek een focusverschuiving van de afdeling noodzakelijk. Er is gewerkt aan teamontwikkeling maar ook zijn de bestaande processen slimmer en strakker gemaakt. Daarnaast was een kleine verschuiving wenselijk en kwam de nadruk soms anders te liggen:

- Van sociaal beheer naar wijkontwikkeling (niet alleen voor het individu maar ook voor het collectief).
- Scherpere afbakening en doelmatiger aanpak van het sociaal beheer: Waar zijn we wel van en waar niet?
- Meer de wijk in om te zien en horen wat er gebeurt. Met name de rol van buurtbeheerder is versterkt (verantwoordelijk voor “schoon, heel en veilig”).
- Prominentere positie van de afdeling Buurten binnen Wooncompagnie en richting belanghouders.

Na genoemde focusverschuiving vielen puzzelstukjes in elkaar.

Gedurende het jaar 2016 zijn mooie leefbaarheidsprojecten gerealiseerd en waardevolle pilots gedraaid.

Denk hierbij aan:

- Bijeenkomsten in het kader van veiligheid, energie besparen en omgaan met geld georganiseerd.
- Een proef met een senioren-woonadviseur die op verzoek bij oudere huurders langs gaat. Enerzijds om te adviseren als er een verhuishwens is, anderzijds om te bemiddelen in kleine aanpassingen die het wonen in de huidige woning aangenamer te maken. De pilot loopt nog maar lijkt nu al succesvol.
- De nazorg en regelmatige bezoeken bij gehuisveste statushouders. Dit werpt zijn vruchten af.
- Bewonersbijeenkomsten georganiseerd waarbij we nuttige informatie over het complex hebben opgehaald.

Wooncompagnie werkt voor haar hele werkgebied samen met meerdere welzijnorganisaties. Een goed voorbeeld is de samenwerking met Wonenplus en Wonenplus Welzijn. Een belangrijke samenwerkingspartner voor Wooncompagnie. Daar waar voor veel huurders de dienstverlening van Wooncompagnie stopt komt de organisatie van Wonenplus en Wonenplus Welzijn in beeld. Het afgelopen jaar (maar ook de komende jaren) hebben we de samenwerking geïntensiveerd. Alle senioren huurders (vanaf 65 jaar) die nog geen lid zijn van bovengenoemde organisatie krijgen een jaar lang gratis lidmaatschap om kennis te kunnen maken met de (woongerelateerde) diensten van deze welzijnsorganisatie.

Komend jaar gaat de afdeling Buurten verder met sociale wijkontwikkeling. We gaan onze wijken en buurten “kleuren” (indelen in categorieën) zodat wij meer inzicht hebben en grip krijgen op buurten en complexen waar wij onze tijd, kracht en financiën primair gaan inzetten omdat de situatie daar om vraagt. De inventarisatie komt tot stand door:

- Actief met huurders en huurdersgroepen in gesprek te gaan. Wij willen nog actiever ophalen wat er bij onze huurders leeft en speelt. Ook items als co-creatie en zelfbeheer zijn issues waar wij mee aan de slag gaan;
- De verbinding en samenwerking nog meer dan nu te zoeken met onze samenwerkingspartners;
- Wijkschouwen samen met huurders en andere belanghouders;
- Meer focussen op items als schoon, heel en veilig.

4.4.2 Huisvesten vergunninghouders

Vanuit een collectieve verantwoordelijkheid en de primaire doelstelling zal Wooncompagnie zich ten volle inzetten om te voldoen aan de gemeentelijke taakstelling tot het huisvesten van vergunninghouders. Omdat er ook een verantwoordelijkheid is naar regulier woningzoekenden, is het streven om maximaal 20-25% van de vrijkomende woningen direct toe te wijzen aan urgenten, waartoe ook vergunninghouders behoren.

De taakstelling voor groep te huisvesten vergunninghouders is in 2016 nog verder toegenomen. Vanwege de verhoogde taakstelling en de mogelijke achterstanden over 2015 is in een enkele gemeente de 25%-grens overschreden. Wooncompagnie neemt actief deel aan de verschillende overlegvormen met gemeenten en andere betrokkenen om realisatie van de taakstelling mogelijk te maken. Hierbij wordt daar waar noodzakelijk van bestaand beleid afgeweken. Zo wordt in sommige situaties de huur tijdelijk verlaagd, zodat vergunninghouders voor deze woning wel in aanmerking kunnen komen. In Purmerend is een pilot gestart met woningdelen voor een specifieke groep vergunninghouders. In Edam is een monumentaal pand aan de Voorhaven met kleine appartementen beschikbaar gesteld voor vergunninghouders. In Schagen is een woning beschikbaar gesteld aan Parlan voor de huisvesting van een viertal alleenreizende minderjarige vergunninghouders (AMV'ers). Aan collega corporatie De Woonschakel hebben wij een financiële bijdrage verstrekt voor de realisatie van kleine (tijdelijke) appartementen in Medemblik.

In 2016 zijn door Wooncompagnie 123 woningen beschikbaar gesteld voor vergunninghouders. Samen met gezinsherenigingen heeft dit geleid tot de huisvesting van 311 vergunninghouders. In 2015 waren dit 310 vergunninghouders in 117 woningen.

4.4.3 Bijzondere doelgroepen

Naast de regulier woningzoekenden die in verband met een beperkt inkomen naar een sociale huurwoning zoeken, zijn er ook woningzoekenden die naast een gering inkomen, een hulpvraag hebben. Dit kan bijvoorbeeld zijn doordat men in preciaire privéomstandigheden is beland, of omdat er een bijzondere zorgvraag of beperking is. Ook voor deze doelgroepen spannen we ons in om een veilig thuis te bieden.

Over deze bijzondere doelgroepen hebben we met verschillende gemeenten en hulpverlenende instanties afspraken dat deze woningzoekenden op basis van urgentie een woning aangeboden krijgen buiten het aanbodsysteem om.

Voor kandidaten van zorginstellingen (o.a. RIBW, Odion, Esdege Reigersdaal, Alg.Opvang Purmerend, Philadelphia, Casa24) wordt direct bemiddeld. Dit betreft bewoners die onder begeleiding een woning huren maar de stap kunnen maken naar een zelfstandige woning.

5 De kaders van Wooncompagnie

Wooncompagnie hecht aan transparantie en betreft medewerkers en externen zoveel mogelijk bij het bepalen van de koers en het vaststellen van het beleid. Dit om zorgvuldige afwegingen te maken met het maatschappelijke geld waar we verantwoordelijk voor zijn. Bijvoorbeeld door het vergroten van de betrokkenheid, invloed en zeggenschap van belanghebbenden, zoals huurders en gemeenten. Dit is gebeurd in de vorm van een visitatie maar ook door regelmatig overleg met onze huurdersorganisaties en het maken van prestatieafspraken met gemeenten. Aan een professionele RvC wordt op verschillende momenten gedurende het jaar verantwoording afgelegd.

Intern is een actieve OR werkzaam die het afgelopen jaar nauwgezet heeft geadviseerd over de ingezette organisatieverandering en andere items die op de agenda stonden. Voor iedere medewerker van Wooncompagnie geldt de integriteitscode.

Ook op financieel gebied is er openheid, calculeren we zorgvuldig om geen onnodige risico's te nemen, laten we ons regelmatig adviseren en organiseren we toetsingsmomenten met externen.

5.1 Governance en integriteit

Governance Code Woningcorporaties

De Governance Code Woningcorporaties is voor Wooncompagnie leidend voor de inrichting van het ondernemingsbestuur. Wooncompagnie onderschrijft en volgt de 'Governance Code Woningcorporaties 2015' volgens het principe 'pas toe of leg uit'. Dat betekent dat wij de code volgen en waar we dat niet doen, leggen we dat uit. In het document 'Governancestructuur Wooncompagnie' verantwoorden wij ons over de toepassing van de Governance Code.

Per 1 mei 2015 is de nieuwe Governance Code in werking getreden. Nog explicieter dan in het verleden worden eisen aan verantwoordelijkheid en integriteit gesteld van bestuurders en commissarissen.

Zowel het Bestuur als de Raad van Commissarissen van Wooncompagnie onderschrijven de hieronder gestelde voorwaarden.

- *Passende normen en waarden bij de maatschappelijke opdracht.*
Het behalen van maatschappelijke resultaten staat voorop binnen een transparante organisatie met ruimte voor inspraak, tegenspraak en reflectie.
- *Verantwoording afleggen en aanspreekbaar zijn.*
Bestuur legt verantwoording af over maatschappelijke prestaties en strategische keuzes. RvC legt verantwoording af over het gehouden toezicht.
- *Geschiktheid voor de taak.*
Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun maatschappelijke opdracht. Er wordt door beide partijen geïnvesteerd in kennis en kunde. De achtergrond van de leden is een evenwichtige samenstelling van deze kennis en kunde.
- *Dialog met belanghebbenden.*
Bestuur en RvC treden in gesprek met belanghebbende partijen. Primair met huurders-vertegenwoordigers en secundair met gemeenten. Afspraken worden vastgelegd in prestatieafspraken. Ook ander belanghouders krijgen ruimte voor inbreng en discussie over de inzet van maatschappelijke middelen.
- *Risicobeheersing*
Bestuur is verantwoordelijk voor goed financieel risicomangement. Bewustwording en moraal spelen hierbij een belangrijke rol. RvC houdt hier toezicht op.

De Corporate Governance principes zoals Wooncompagnie die hanteert zijn vastgelegd in onderstaande separate documenten:

- governancestructuur Wooncompagnie
- reglement Raad van Commissarissen
- toezichts- en toetsingskader Raad van Commissarissen

- toezichtsvisie Raad van Commissarissen
- reglement Auditcommissie
- reglement Remuneratiecommissie
- reglement commissie volkshuisvesting en vastgoedstrategie
- profielschets Raad van Commissarissen
- rooster van aftreden Raad van Commissarissen
- bestuursreglement
- fiscaal reglement
- integriteitscode
- klokkenluidersregeling
- investeringsstatuut
- verbindingsstatuut
- reglement financieel beleid en beheer

Deze reglementen zijn samengesteld met inachtneming van de code en zijn geactualiseerd. In 2016 zijn de nieuwe statuten van de Stichting op basis van de vereisten in de Woningwet gedeponereerd na goedkeuring van de Minister. De overige governancestukken zijn in lijn met de nieuwe statuten.

U kunt ze vinden op de website van Wooncompagnie onder het hoofdstuk ‘Corporate Governance’.

Werkwijze en verantwoordelijkheid van het bestuur

De directeur-bestuurder als eerste verantwoordelijk voor de continuïteit van het bedrijf. Hij wordt gesteund door de managers van de bedrijfsonderdelen en vormen samen met hen het managementteam. Het Bestuur is verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen, de strategie, de financiering, het beleid, de resultaten van Wooncompagnie, de beheersing van de risico's en de naleving van wet- en regelgeving. De directeur-bestuurder richt zich bij de vervulling van hun taak op het belang van de corporatie. Dat gebeurt vanuit de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling van de onderneming, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van betrokkenen bij de corporatie. De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Daartoe verschaft de bestuurder de Raad de benodigde informatie en bespreken de wijze waarop de interne controle en beheersing is ingericht. In het bestuursreglement van 31 augustus 2016 is vastgelegd wanneer sprake is van een tegenstrijdig belang. In 2016 bekleedde(n) de directeur-bestuurder(s) geen nevenfuncties die strijdig waren met de statuten of het bestuursreglement. En er was geen sprake van tegenstrijdige belangen.

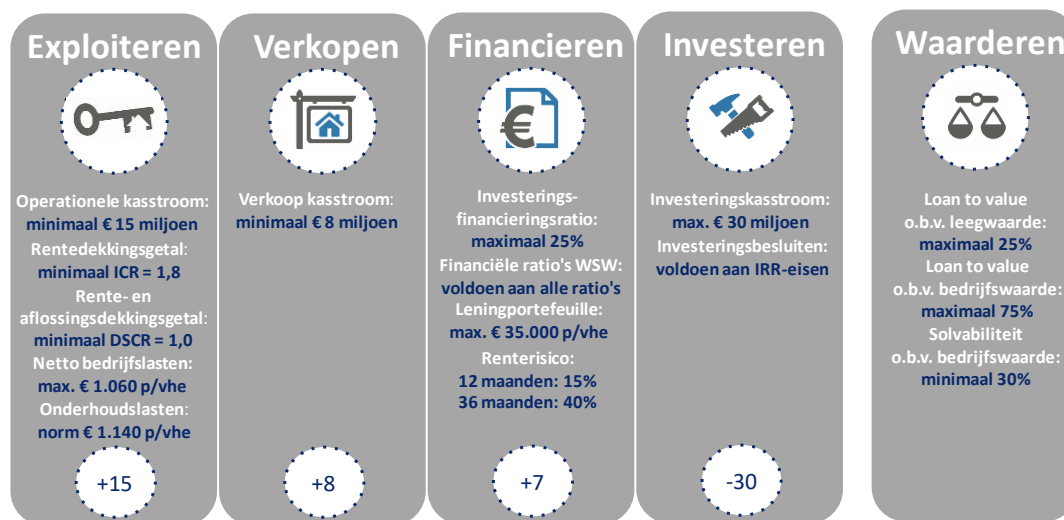
Samenstelling van het Bestuur

	Directeur bestuurder
Naam	S.J.T. (Stefan) van Schaik
Leeftijd	38 jaar
In dienst per	14-apr-08 (sinds 16 december 2014 als directeur-bestuurder)
Behaalde PE punten	48 (totaal 76)
Nevenfuncties	Geen
Naam	J.W. (John) Hendriks
Leeftijd	65 jaar
In dienst per	1-jan-98
Behaalde PE punten	75 (totaal 85)
Nevenfuncties	- Lid bestuur Wonen Plus Welzijn Noord Holland Noord; - Voorzitter Groene Huisvesters; - Gecommitteerde Hogeschool Zuyd

5.2 Financiële positie en continuïteit

Wooncompagnie is een corporatie die streeft naar maximale volkshuisvestelijke prestaties binnen een solide financiële positie. Uitgangspunten zijn gematigde huurverhogingen, beheersing van de bedrijfslasten, niet teveel lenen en voldoende investeren. Het beleid van Wooncompagnie zorgt ervoor dat Wooncompagnie ook in de toekomst voldoende middelen heeft om haar volkshuisvestelijke doelen te realiseren en haar continuïteit te waarborgen.

Financieel sturingsmodel met bijbehorende kasstromen



De ontwikkeling van de financiële continuïteit van Wooncompagnie wordt aan de hand van bovenstaande financiële ratio's bewaakt. In het financieel beleidskader zijn interne signaalwaarden opgenomen voor de gebruikelijke financiële ratio's. Wooncompagnie heeft daarbij het streefniveau van de financiële ratio's voor zichzelf hoger bepaald dan de eisen van de toezichthouders. Hiermee is er een buffer voor de dekking van de interne en externe risico's.

De financiële positie van Wooncompagnie is goed, zowel in 2016 als in de komende jaren wordt voldaan aan de interne normen waarmee de financiële continuïteit ook op langere termijn gegarandeerd blijft.

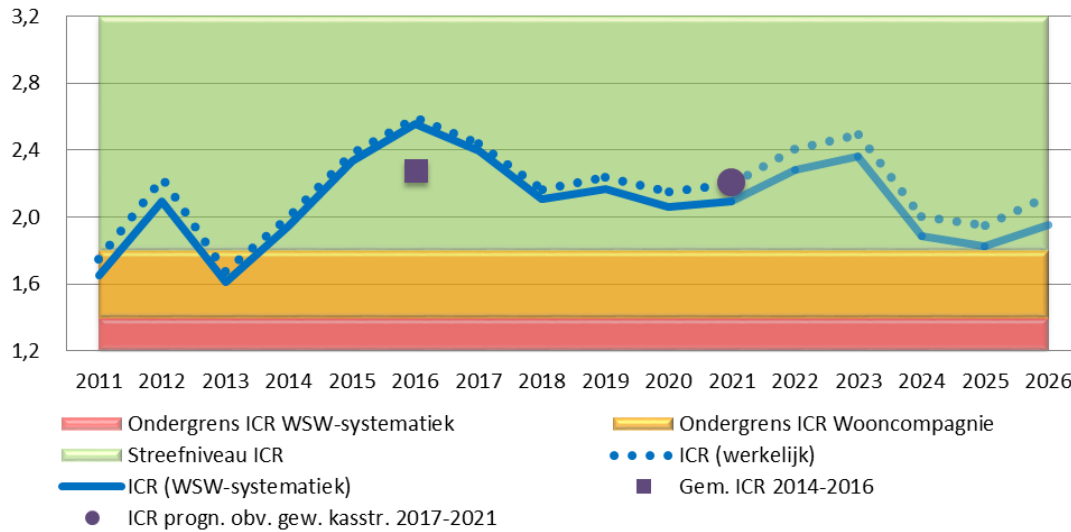
5.2.1 Jaarresultaat 2016

Over 2016 werd een positief groepsresultaat behaald van € 128,7 miljoen (dit was in 2015 een positief groepsresultaat van 11,7 miljoen). Belangrijkste oorzaak voor het positieve resultaat is de niet gereali-seerde waardeinstijging van het bezit op basis van de marktwaarde in verhuurde staat.

5.2.2 Exploiteren

Wooncompagnie vindt het van groot belang dat de kasstroom uit het exploiteren van het woningbezit voldoende is om de financierbaarheid te garanderen. De kasstroom uit bedrijfsoperaties (huur vermindert met onderhoud, bedrijfslasten en heffingen) bedraagt in 2016 € 49,35 miljoen (in 2015 € 49,1 miljoen). Hiermee kan de rente op de geldleningen worden betaald en de vennootschapsbelasting. In 2016 hoefde Wooncompagnie geen vennootschapsbelasting te betalen door de vorming van een fiscale onderhoudsvoorziening in 2015. De middelen die overblijven na betaling van de rente en de vennootschapsbelasting worden aangewend voor de financiering van investeringen of het aflossen van geldleningen. Een belangrijke indicator in de sector voor een gezonde exploitatie is het rentedekkingsgetal. Deze ratio geeft aan hoe vaak de, per saldo verschuldigde, rente uit de kasstroom uit bedrijfsoperaties (vermindert met eventuele vennootschapsbelasting) kan worden betaald.

Rentedekkingsgetal (ICR)



De gerealiseerde ICR voor het jaar 2016 was 2,5 (2015 2,4). Dat is boven het streefniveau van 1,8 dat Wooncompagnie hanteert in het financieel beleidskader. Onze externe toezichthouder kijkt zowel naar de gerealiseerde als de geprognosticeerde ICR. De gemiddelde ICR van de afgelopen drie jaar bedraagt 1,9 en conform de meerjarenbegroting zal de gemiddelde ICR de komende vijf jaar 2,2 bedragen. Dit geeft aan dat de operationele kasstroom van Wooncompagnie een solide basis heeft.

5.2.3 Investeren

In het financieel beleidskader is rekening gehouden met een gemiddelde investering van € 30 miljoen per jaar. Door te investeren blijft ons bezit duurzaam goed verhuurbaar. De investeringskasstroom in 2016 bedroeg € 21,9 miljoen (exclusief aankoop VOV woningen). Wooncompagnie blijft ook in de komende jaren actief investeren.

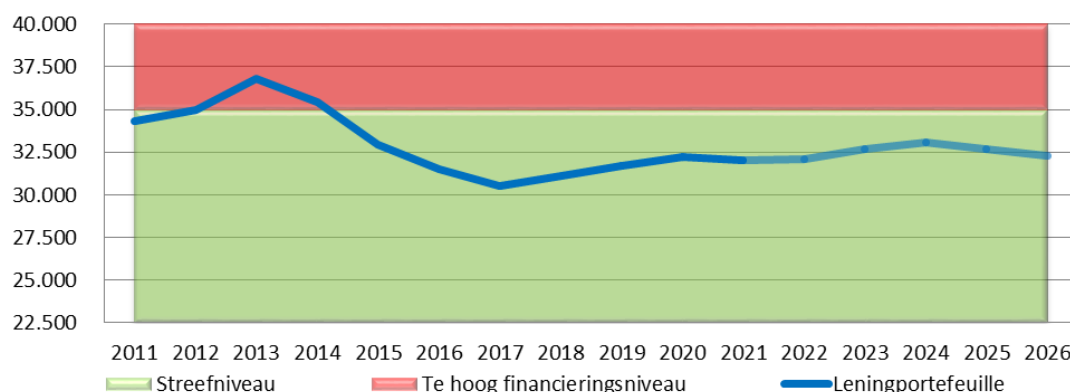
5.2.4 Verkoop

In het financieel beleidskader streeft Wooncompagnie naar het jaarlijks verkopen van 55 woningen, wat tot een inkomende verkoopkasstroom van € 8 miljoen per jaar leidt. Wooncompagnie heeft dit jaar 67 woningen verkocht. Dit leverde een verkoopkasstroom op van € 10,0 miljoen.

5.2.5 Financiering

Ons streven is een leningportefeuille met een lage rentevoet, lange duration en een redelijke mate van vrijheid/ stuurbaarheid. Ondanks dat het absolute financieringsniveau per verhuureenheid laag blijft, streeft Wooncompagnie met het financieel beleidskader naar een maximale schuld per verhuureenheid van € 35.000. In 2016 bedraagt de totaal schuld per verhuureenheid € 30.802.

Leningportefeuille per gvhe (x € 1,-)



5.2.6 Waarderen

Marktwaarde in verhuurde staat

Per 31 december 2016 is in totaal € 782 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2015: € 692 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Deze wijze van waardering heeft geresulteerd in een solvabiliteit van 66,1%.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wooncompagnie. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het bestuur van Wooncompagnie heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 774 miljoen. Dit impliceert dat circa 70% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Van het niet te realiseren gedeelte van het eigen vermogen kan een klein gedeelte worden toegerekend aan hogere exploitatiekosten dan waarmee in het handboek wordt gerekend. Het restant van het niet te realiseren gedeelte van het eigen vermogen is beleidsmatig beklemd, enerzijds door het verschil in de werkelijke huur die wij werkelijk vragen ten opzichte van de markthuurlaag die we zouden kunnen vragen. Anderzijds door het uitgangspunt dat dit vermogen alleen kan worden gerealiseerd door verkoop van het bezit, hetgeen volkshuisvestelijk ongewenst is. In die zin is Wooncompagnie van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat in de huidige vorm geen goed inzicht geeft in het vermogen van de corporatie.

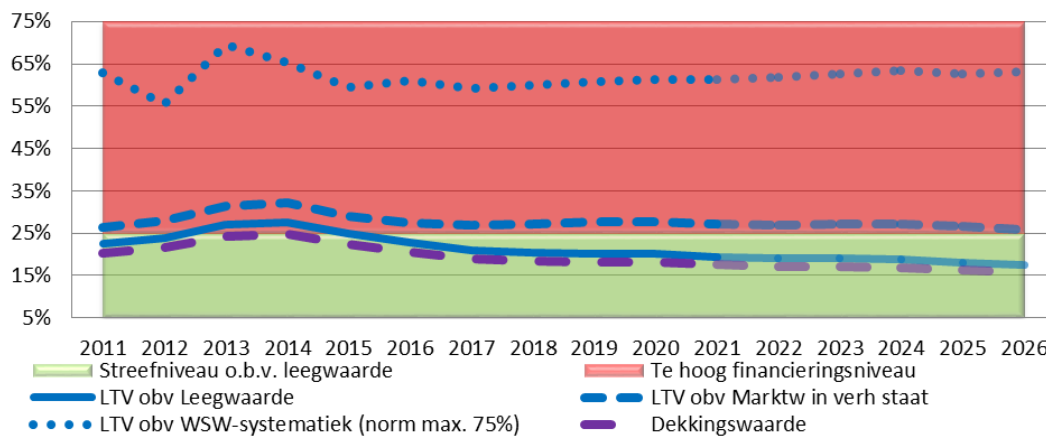
Het ministerie publiceert met ingang van 2016 jaarlijks de zogenaamde ‘indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties’. Volgens deze publicatie is het vermogen van Wooncompagnie voldoende groot om bovenop de bestaande plannen € 364 miljoen in nieuwbouw te investeren of € 290 miljoen in verbetering van bestaand bezit of € 9 miljoen in huurverlaging. Wooncompagnie heeft het beleid om vooral in te zetten op een gematigd huurbeleid. Dit leidt tot een geleidelijke inzet van de geschetste bestedingsruimte. Wooncompagnie investeert voldoende om het bestaande bezit duurzaam in stand te houden,

zonder ambitie tot substantiële groei of noodzaak (volkshuisvestelijk of financieel) tot krimp van de voorraad.

Bedrijfswaarde WSW

Conform het beleidskader van het WSW moet de LTV op basis van bedrijfswaarde onder de grens van 75% zijn. Bij nieuwe investeringen is de regel dat maximaal 25% van de waarde met leningen mag worden gefinancierd. Het restant van de investering moet uit de verkoopkasstromen en de operationele kasstroom komen.

Leningportefeuille in relatie tot waarde (LTV)

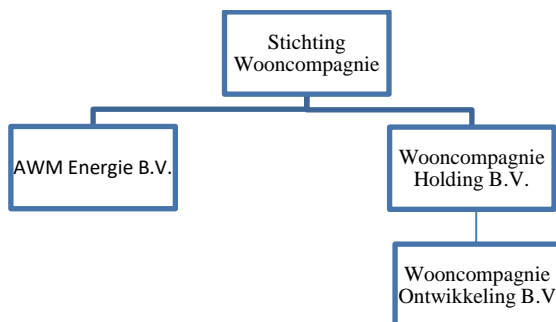


De LTV is gedaald dit jaar tot 56,9% op basis van bedrijfswaarde en het streefniveau op basis van leegwaarde bedraagt 25% (bovengrens). De investeringen zijn in 2015 volledig uit de exploitatiekasstroom en de verkoopkasstroom gefinancierd.

5.3 Verbindingen

Stichting Wooncompagnie heeft een overzichtelijke holdingstructuur. Het Bestuur van Wooncompagnie houdt invloed op de besluitvorming en controle. Het toezicht vindt plaats door de Raad van Commissarissen van Wooncompagnie. Binnen de dochters vinden geen activiteiten plaats die strijdig zijn met die van Wooncompagnie.

Structuur Stichting Wooncompagnie



Verkleinen nevenstructuur

In 2016 heeft Wooncompagnie aandacht besteed aan het verder beheersen van de risico's in de nevenstructuur. Medio 2016 heeft een fusie plaatsgevonden tussen de 100% (klein)dochters Wooncompagnie

Beheer B.V., Bouwcompagnie Project B.V. met Wooncompagnie Beheer B.V. In december 2016 is V.O.F. Polderkamer beëindigd, hierin was Wooncompagnie Ontwikkeling B.V. vennoot. Voor 2017 staat een horizontale en verticale fusie in de planning voor Wooncompagnie Holding BV, AWM Energie B.V. en Wooncompagnie Ontwikkeling B.V. Doel is het aantal verbindingen terug te brengen, tevens worden of zijn de activa in deze verbindingen verkocht.

De verbindingen zijn qua belang en risicoprofiel geïnclassificeerd (1 is een hoog risico en 3 een beperkt risico). Deze classificatie wordt jaarlijks geactualiseerd. De verbindingen in categorie 1 worden extra gemonitord.

Risicoclassificatie verbindingen

Verbinding	Risico profiel	Indirecte kapitaal deelname	Indeling categorie
Wooncompagnie Holding BV	Laag	Hoog	2
AWM Energie BV	Laag	Laag	3
Wooncompagnie Ontwikkeling BV	Laag	Laag	3
<i>N.B. De (indirecte) kapitaaldeelname is als hoog gekwalificeerd wanneer deze hoger is dan € 3 miljoen</i>			

Geen van de verbindingen zit in de hoogste risicocategorie. Het indirecte belang is ten opzichte van het balanstotaal van Wooncompagnie zeer beperkt. In de verbindingen worden geen nieuwe activiteiten gestart.

Wooncompagnie Holding bv

Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie is de oprichter en enige aandeelhouder van Wooncompagnie Holding bv. Op 31 oktober 2003 is de akte van oprichting notarieel gepasseerd. De vennootschap is een houdstermaatschappij. Wooncompagnie Holding bv bevat als gevolg van de fusie met Bouwcompagnie Project B.V. nog drie kavels.

AWM Energie bv

AWM Energie bv is opgericht op 27 juli 1993. Deze BV was eigendom van AWM. Door middel van fusie is Stichting Wooncompagnie enig aandeelhouder geworden. De vennootschap heeft als activiteiten de handel in elektriciteit en in gas via leidingen ontwikkelen, realiseren en exploiteren van al dan niet duurzame energiesystemen en in dat kader leveren van water en (warm)tapwater, warmte en koude en overige nutsvoorzieningen.

Wooncompagnie Ontwikkeling bv

Wooncompagnie Holding bv heeft op 28 september 2005 Wooncompagnie Ontwikkeling bv opgericht. Zij is enig aandeelhouder en bestuurder. In Wooncompagnie Ontwikkeling bv zit één grondpositie on-dergebracht.

Financiële gegevens over de verbindingen

In onderstaand overzicht zijn de verbindingen opgenomen van Wooncompagnie met daarbij:

- het deelnemingspercentage
- het eigen vermogen van de verbinding op 31 december 2016
- het resultaat dat door de verbinding in 2016 is gerealiseerd
- de rechtstreeks door de Toegelaten Instelling verstrekte financieringen (leningen en rekening courant).

Verbindingen

	Deelnemings percentage	Eigen vermogen	Resultaat 2016	Financiering recht- streeks door de TI
Wooncompagnie Holding BV	100%	€ 205.901	€ -47.641	€ 1.497.911
AWM Energie BV	100%	€ 802.703	€ 444.239	0
Wooncompagnie Ontwikkeling BV	100%	€ 172.931	€ -28.244	0

5.4 Risicomanagement

Risicomanagement begint bij onze missie: “*We werken aan de best mogelijke woningen, tegen de laagst mogelijke prijs, zodat mensen met weinig koopkracht zelf kunnen kiezen hoe en waar ze willen wonen*”. Om deze missie te volbrengen hebben we voor de komende jaren een duidelijke strategie om onze volkshuisvestingsdoelen te realiseren. We bevinden ons echter in een snel veranderende en onzekere omgeving. Tegelijkertijd willen we steeds meer grip houden op zaken. Met behulp van risicomanagement proberen we met veranderingen en onzekerheden om te gaan zonder dat de realisatie van onze volkshuisvestingsdoelen negatief wordt beïnvloed.

Belangrijke risico's in control

Onderstaande tabel geeft een selectie weer van de belangrijke risico's en onzekerheden waarmee Wooncompagnie wordt geconfronteerd. De maatregelen geven weer hoe wij ervoor zorgen dat de risico's beheerst worden. Dit is geen limitatieve opsomming, maar een weergave van de voornaamste risico's en onzekerheden waarvoor wij ons zien geplaatst.

	Risico's en onzekerheden	Impact	Maatregelen
Omgevings- factoren	Landelijke politiek	Aanzienlijk	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoren ontwikkelingen • Onderhouden contacten • Deelname aan symposia • Bijdragen aan kennisdeling
	Vraag en aanbod	Aanzienlijk	<ul style="list-style-type: none"> • Woningmarktonderzoek • Continue monitoring marktontwikkeling • Strategisch portefeuillebeleid
	Stakeholders	Beperkt	<ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken • Visiteren (1x per vier jaar) • Stakeholdersbijeenkomsten
	Ontwikkeling kosten	Beperkt	<ul style="list-style-type: none"> • Actueel inkoopbeleid • Actuele aanbestedings-procedures • Inkoopcontracten • Ketensamenwerking
ICT	Cybercriminaliteit	Aanzienlijk	<ul style="list-style-type: none"> • Informatiebeveiligingsbeleid • Kwetsbaarheidsscan op 'Mijn Wooncompagnie' • Jaarlijkse IT-audit
	Bescherming persoonsgegevens	Aanzienlijk	<ul style="list-style-type: none"> • Project Wet Bescherming Persoonsgegevens • Privacy officer
Markt	Kwaliteit woonklimaat	Beperkt	<ul style="list-style-type: none"> • Buurtteams • Leefbarometer • Leefbaarheidsplannen

Portefeuille	Duurzaamheid	Beperkt	<ul style="list-style-type: none"> • Extra investeringen • Duurzaamheidsbeleid • Stimulerende maatregelen bewoners
Cultuur	Integriteit	Aanzienlijk	<ul style="list-style-type: none"> • Integriteitscode • Interne vertrouwenspersoon • Klokkenluidersregeling • Aandacht voor integriteit
Financieel	Financiering	Aanzienlijk	<ul style="list-style-type: none"> • Financieel sturingsmodel • Financiële kaders
Planning & Control	Stuur- en verantwoordingsinformatie	Beperkt	<ul style="list-style-type: none"> • P&C-kalender • In- en externe kwaliteitscontrole • Maandelijks dashboard KPI's

Belangrijke gebeurtenissen in 2016

Politieke ontwikkeling

De politieke invloed op de corporatiesector is de afgelopen jaren sterk toegenomen en blijft onvoorspelbaar. De impact van de nieuwe Woningwet is inmiddels redelijk gestabiliseerd, maar het risico dat de sector met extra heffing(en) wordt geconfronteerd blijft aanwezig. Ook de aankomende nieuwe regering kan leiden tot onverwachte veranderingen voor de sector.

Woningmarktregio's

Als onderdeel van de Woningwet is Nederland ingedeeld in verschillende woningmarktregio's. Alle woningcorporaties hebben een eigen kernwerkgebied, waarin ze mogen investeren in nieuwbouw. Wooncompagnie kreeg als kernregio Noord-Holland-Noord toegewezen. Dit zou betekenen dat wij ons bezit in de regio Waterland alleen mogen beheren en herstructureren. Dit is uiteraard geen wenselijke situatie, want wij hebben als plattelandscorporatie in beide kernregio's woningbezit. Al ver voor vaststelling van de woningmarktregio's hebben we daarom voorbereidingen getroffen om in nauwe samenwerking met de gemeenten een ontheffing van dit 'investeringsverbod' aan te vragen. De minister heeft onze ontheffingsaanvraag gehonoreerd, waardoor we ook in het zuidelijke deel van ons werkgebied kunnen blijven investeren in nieuwbouw.

Passendheidsnorm

Woningcorporaties moeten vanaf 1 januari 2016 bij het toewijzen van woningen voldoen aan de nieuwe passendheidsnorm. Dat betekent dat huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toegewezen moet worden met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95% van de gevallen. De overige 5% kan ingezet worden voor uitzonderingssituaties. Om hier aan te kunnen voldoen zijn inkomenscategorieën ingericht in het woonruimteverdeelsysteem en vindt bij iedere toewijzing een adequate controle plaats op het inkomen van de huurder. Dit heeft ervoor gezorgd dat 96,5% van de huishoudens met recht op huurtoeslag in 2016 een passende woning is ingetrokken.

Risicomanagementsysteem

Terugblik

Zowel externe als interne risico's zijn op organisatie en procesniveau geïdentificeerd om deze vervolgens te managen met beheersmaatregelen. Periodiek wordt de opzet, het bestaan en de werking van deze beheersmaatregelen getoetst om zekerheid te verkrijgen over:

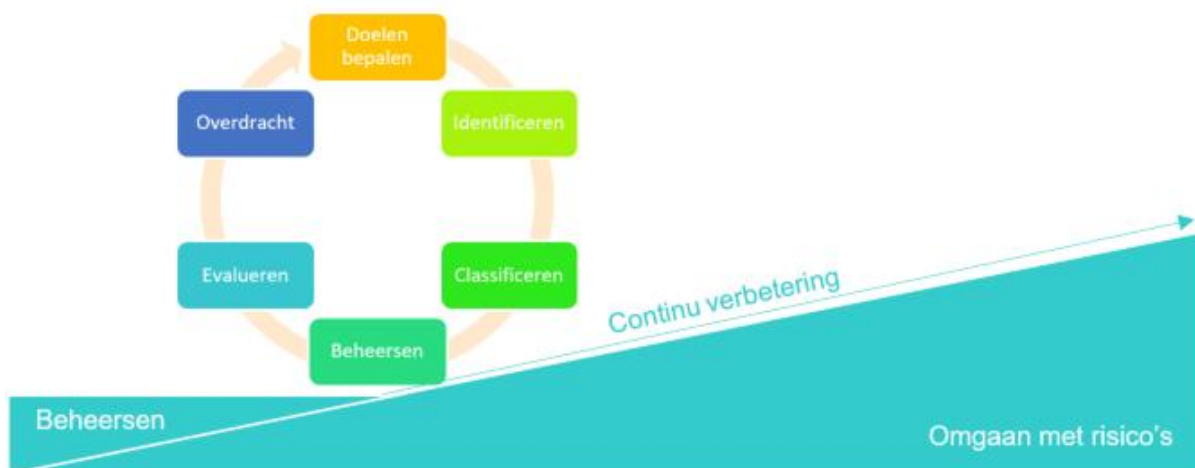
- de realisatie van strategische doelstellingen
- de effectiviteit en efficiëntie van bedrijfsprocessen
- de financiële positie
- de betrouwbaarheid van de interne en externe informatieverzorging
- de naleving van relevante wet- en regelgeving

Er is binnen Wooncompagnie een heldere verantwoordelijkheids- en bevoegdheidsverdeling aanwezig, waarbij het risicomanagement is verankerd in de gehele organisatie. De risico-eigenaren zijn verantwoordelijk voor een optimale risicobeheersing. Uitgangspunt daarbij is dat ieder die primair verantwoordelijk is voor een doel, is dat ook voor de bijbehorende onzekerheden. De afdeling Controlling is verantwoordelijk voor het risicomanagementproces en toetst en adviseert over risicogebieden en beheersingsmogelijkheden.

Het risicomanagementproces is geïntegreerd in de reguliere planning & control cyclus. Jaarlijks wordt het risicoraamwerk aan het begin van het jaar herijkt. Gedurende het jaar wordt gemonitord. Periodiek wordt hierover door de risico-eigenaren gerapporteerd. Daarnaast is het risicomanagement een vast agendapunt van de themabijeenkomsten. Iedere themabijeenkomst gaan we met elkaar in gesprek over de risico's en beheersingsmaatregelen.

Vooruitblik

De herinrichting van de organisatie, het vernieuwde koersdocument en de steeds prominentere rol van het risicomanagement vragen om aanpassing van het risicomanagementsysteem. Om het risicomanagementproces efficiënt en effectief te houden is een ontwikkeling in gang gezet van een systeem waarin we risico's beheersen naar een systeem waarin we optimaal in staat zijn met risico's om te gaan. In de snel veranderende en onzekere omgeving waarin we ons bevinden, blijft namelijk onverwachte gebeurtenissen met zich meebrengen. Ook onverwachte gebeurtenissen die niet in een risicomanagementsysteem gevangen zijn. Relevant is dat de organisatie in staat is risico's te signaleren en daarop te anticiperen. Om deze ontwikkeling te realiseren maken we gebruik van een risicogestuurde aanpak.



Het continu herhalen van deze cyclus leidt niet alleen tot verbetering van het risicomanagementsysteem, maar draagt ook bij aan de ontwikkeling van de vaardigheid om met risico's om te gaan. Daarmee bereiken we dat we onafhankelijk van een raamwerk vastgestelde risico's in staat zijn onzekerheden die op ons afkomen te managen.

5.5 Treasury

Inleiding

Met de inwerkingtreding van de nieuwe woningwet is er meer regelgeving gekomen voor de wijze waarop een corporatie haar financieel beleid voert.

De kaders en controles zijn strikter geworden om de risico's die sommige corporaties voorheen namen in te perken en de focus weer terug te brengen bij de kerntaak: het ontwikkelen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen.

Corporaties hebben de opdracht om hun DAEB en niet-DAEB bezit te splitsen of te scheiden en alleen waar het de 'DAEB-tak' betreft zijn de leningen nog geborgd. Wooncompagnie heeft voor 1 januari 2017 een scheidingsvoorstel ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties (Aw).

Daarnaast zijn de statuten, waaronder het treasurystatuut aangepast zodat deze aansluit op de huidige wet- en regelgeving. Deze dient als basis voor het Reglement Financieel beheer die moet voldoen aan de vereisten zoals die zijn opgenomen in de artikelen 103 t/m 108 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting zoals bedoeld in de nieuwe woningwet. Hiermee vormt het Treasurystatuut een onderdeel van het Reglement Financieel beheer.

Wooncompagnie is zich altijd al bewust geweest van de grote verantwoordelijkheid die werken met maatschappelijk vermogen met zich meebrengt. Door het in dienst hebben van een treasurer, het periodiek bij elkaar komen van de treasurycommissie en het beleggen van een goed risicomanagement op de afdeling controlling is Wooncompagnie overtuigd van haar zorgvuldig handelen en in 'control' zijn voor wat betreft de risico's.

Risicobeheersing treasuryactiviteiten

De treasuryfunctie bij Wooncompagnie richt zich op het waarborgen van de financiële continuïteit en op het beheersen van financiële risico's. Hierbij vormen het beheer van de leningenportefeuille, de beheersing van renterisico's, de jaarlijkse rentekosten en het bewaken van de kasstromen de belangrijkste aandachtspunten.

Het treasurystatuut van Wooncompagnie geldt als een gedragscode met betrekking tot het nemen van beslissingen op het gebied van financiering, beleggen, rentemanagement, liquiditeitenbeheer en financiële logistiek. Het treasurystatuut geeft aan binnen welke richtlijnen en limieten de doelstellingen dienen te worden gerealiseerd. Hiermee wordt het "risicoprofiel" van Wooncompagnie bepaald, waarbinnen de treasuryactiviteiten dienen te worden uitgevoerd.

Het treasurystatuut sluit aan op de bestaande wet- en regelgeving in de sector.

Het vertrekpunt wordt gevormd door het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de nieuwe woningwet.

Daarnaast is rekening gehouden met regelgeving van externe instanties, zoals het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties.

Het treasurystatuut heeft de status van een bestuursbesluit en dient door de Raad van Commissarissen te worden goedgekeurd. Het statuut wordt jaarlijks getoetst aan de actualiteit.

In 2016 is het treasurystatuut geactualiseerd en goedgekeurd.

Periodiek vindt overleg plaats over treasury aangelegenheden. Dit overleg vindt minimaal vier maal per jaar plaats in de treasurycommissie. De treasurycommissie bestaat uit de volgende functionarissen:

- Het bestuur;
- Controller;
- Regisseur Reporting;
- Treasurer;
- Extern adviseur (treasuryspecialist).

Besluiten, die passen binnen het treasurystatuut en treasuryjaarplan, worden genomen door de directeur-bestuurder op basis van schriftelijke transactievoorstellen. De leden van de treasurycommissie adviseren daarbij de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd over treasuryvraagstukken.

In de reguliere bijeenkomsten van de treasurycommissie worden ten minste de volgende onderwerpen behandeld:

- Ontwikkelingen en financiële transacties over de afgelopen periode;
- Het borgingsplafond bij het WSW;
- Liquiditeitsprognoses (eerstvolgende 12 maanden en reeks van minimaal 5 jaren). Deze prognose wordt vóór iedere bijeenkomst van de treasurycommissie geactualiseerd;
- Risico analyses;
- Renteontwikkelingen en –verwachtingen;
- De kasstroomtoets van het WSW;

- Ingebrachte (transactie)voorstellen (inclusief effecten op risicoprofiel en financieringsbehoefte).

Om de risico's vanuit treasury verder te beheersen werkt Wooncompagnie verder met de volgende documenten:

- Treasuryjaarplan (ieder half jaar geactualiseerd);
- Wekelijks kasstroomoverzicht (realisatie);
- Wekelijks kasstroomoverzicht (prognose);
- Wekelijks 12 maands kasstroomoverzicht (realisatie);
- Wekelijks 12 maands kasstroomoverzicht (realisatie vs. prognose);
- Maandelijks overzicht marktwaarde derivaten;
- Maandelijkse- en viermaandelijkse treasuryrapportage.

Derivatven

Voor derivaten aangegaan na 1 oktober 2012 geldt dat Wooncompagnie zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de beleidsregels Gebruik Financiële Derivatven door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Prijsrisico

Wooncompagnie loopt een risico ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa overige effecten en onder vlottende activa effecten. Wooncompagnie beheerst het marktrisico door classificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

Wooncompagnie is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Wooncompagnie loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa leningen u/g, effecten en liquide middelen als gevolg van wijzigingen in de markrentre. Wooncompagnie maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Wooncompagnie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Wooncompagnie renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Wooncompagnie een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente.

De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten:

- De financieringsbehoefte.
- De mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten.
- De per saldo hiermee gemoeide kosten.

Het WSW beoordeelt de volledige sector op het renterisico uit de bestaande leningen- en derivatenportefeuille.

De norm die Wooncompagnie hanteert is 15% van de hoofdsom van de leningportefeuille.

Ultimo 2016 bedraagt het renterisico over 2017 voor Wooncompagnie € 27,7 miljoen. Dit is 6,27% van het schuldrestant lening portefeuille. Conform het treasuryjaarplan van 2017 blijft het renterisico in de komende jaren onder de intern gestelde norm (15%).

Kredietrisico

Wooncompagnie heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. Wooncompagnie maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt periodiek gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Per balansdatum was geen sprake van een bankschuld en was het kredietlimiet onbenut.

Per 31 december 2016 beschikt Wooncompagnie over een borgingsplafond van € 459 miljoen. Per 1 januari 2016 bedroeg het borgingsplafond € 481 miljoen. Per saldo diende in 2016 € 22 miljoen te worden afgelost. Het totaal aan reguliere en eindaflossingen bedroeg in 2016 € 36,6 miljoen. Vervroegde aflossingen hebben er aan bijgedragen dat er geen sprake is van een overschrijding van het borgingsplafond per ultimo 2016.

Het saldo van de door het WSW geborgde leningen bedraagt € 447 miljoen (waarvan 11 miljoen variabele hoofdsom niet is volgestort). Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Wooncompagnie zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico van Wooncompagnie per balansdatum zijn als volgt:

<u>Verplichting</u>	<u>31 december 2016</u>
Bankschuld	€ 0 miljoen
Kredietlimiet	€ 0 miljoen
Aflossingsverplichting 2017	€ 18 miljoen
Lopende investeringsverplichtingen	€ 3,5 miljoen
Lopende onderhoudsverplichtingen	€ 0,5 miljoen

Dekking

Banksaldi en deposito's	€ 10,3 miljoen
Op te nemen uit leningen met een variabele hoofdsom	€ 11,2 miljoen
Kredietfaciliteiten	€ 8 miljoen

Wooncompagnie loopt liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille als gevolg van 'Mandatory Break Clauses'. In 2013 zijn deze break clauses meer uitgesmeerd, zowel in de tijd als volume, waarmee het risico beter te beheersen is. Het eerstkomende breakrisico is verschoven van 1 juli 2014 naar juli 2019. Naar aanleiding van de beoordeling door het WSW, waarbij de 24 kwalitatieve vragen zijn beantwoord is een Plan van Aanpak gemaakt. Dit plan omschrijft de wijze waarop Wooncompagnie vanaf 2019 de liquiditeitsrisico's, die ontstaan door de break momenten in de derivaten, denkt te beheersen. Voorlopige conclusie uit het PvA is dat Wooncompagnie bij ontbinding van de derivaten op break datum de negatieve waarde uit eigen middelen kan financieren.

Beleggingen

Conform hoofdstuk 5 uit het treasurystatuut dient in het jaarverslag op een transparante, complete en inzichtelijke wijze over het gevoerde beleggingsbeleid verantwoording te worden afgelegd.

In de Woningwet zijn de 'Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen' opgenomen. Vanaf 2015 voldoet Wooncompagnie aan deze beleidsregels

Het doel van de 'Beleidsregels verantwoord beleggen' is dat toegelaten instellingen hun middelen inzetten voor de volkshuisvesting en bewust omgaan met de mogelijke risico's die daarbij komen kijken. De beleidsregels zijn zowel van toepassing op bestaande als op nieuwe beleggingen.

Er is een plan van aanpak opgesteld om de beleggingsportefeuille, voor wat betreft beleggingen die op het tijdstip van inwerkingtreding niet voldeden aan de eisen, aan te passen of binnen een redelijke termijn af te bouwen. Van ILT is een toezichtsbrief ontvangen waarin op verschillende beleggingen, genoemd in het plan van aanpak, is ingegaan.

Leningen u/g

Met de Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam is op 1 juli 2014 een fusie aangegaan. Uit haar portefeuille stammen een aantal leningen u/g die onder andere zijn verstrekt ter financiering van (nieuwbouw) projecten. Omdat het financiering betreft is er sprake van een niet toegestane activiteit. Met ILT zijn afspraken gemaakt om deze leningen te elimineren.

Overige effecten

Wooncompagnie is aandeelhouder van Woningnet N.V. Het bezit van de aandelen vormt een uitzondering op de beleidsregels verantwoord beleggen. Wooncompagnie is voornemens haar belang in Woningnet N.V. in 2017 af te stoten.

Middelen in rekening courant bij de huisbankier en op de spaarrekening:

Door de wijziging van de ratingvereisten van AA naar A voldoet Wooncompagnie aan de vereisten.

Bankgarantie

Omdat geen sprake is van een inleg- of hoofdsomgarantie voldoet de afgegeven bankgarantie niet aan de beleidsregels. De bankgarantie loopt in 2017 af. Omdat de voorziene afbouwperiode binnen 5 jaar is gaat ILT akkoord met het voorstel tot afbouw

5.6 Verkorte jaarrekening

Het jaarverslag, inclusief de samengevatte financiële informatie in deze paragraaf, dienen gelezen te worden in samenhang met de geconsolideerde jaarrekening zoals opgesteld door het bestuur van Wooncompagnie en vastgesteld door de raad van commissarissen.

5.6.1 Algemene toelichting

Stichting Wooncompagnie is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De statutaire vestigingsplaats is Hoorn. De feitelijke vestigingsplaatsen waren: Geldelozeweg 41 te Hoorn (hoofdkantoor), Laanplein 3 te Schagen (wooninformatiepunt), Kraggeveenstraat 5 te Purmerend (wooninformatiepunt) en Hermanus Reyntjeslaan 2 te Monnickendam (wooninformatiepunt).

In 2016 heeft Wooncompagnie alle onderdelen ondergebracht aan de Geldelozeweg.

De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

Zij heeft specifieke toelating in de regio Noord-Holland Noord en heeft ontheffing om buiten deze regio volledig werkzaam te zijn in Purmerend, Edam-Volendam, Waterland en Beemster.

Stichting Wooncompagnie is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

Groepsverhoudingen

Stichting Wooncompagnie staat aan het hoofd van de groepsmaatschappijen.

Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Wooncompagnie, wordt hiermee bedoeld Stichting Wooncompagnie en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Wooncompagnie en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover zij de centrale leiding heeft.

Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Wooncompagnie. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

In de consolidatie zijn de volgende (groeps)maatschappijen begrepen:

- Wooncompagnie Holding B.V. te Schagen (100%-belang);
- Wooncompagnie Ontwikkeling B.V. te Hoorn (100%-belang);
- AWM Energie B.V. te Monnickendam (100%-belang).

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

Stelselwijzigingen

Met ingang van verslagjaar 2016 zijn de vernieuwde Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties van kracht (RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting). De wijzigingen die hieruit voortkomen zijn gebaseerd op de verplichtingen zoals deze zijn opgenomen in de Woningwet, de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

Het totaal aan wijzigingen op grond van de nieuwe RJ 645 zal in totaliteit als een stelselwijziging worden behandeld. Voor Wooncompagnie zijn de volgende wijzigingen van toepassing:

- *Tot en met 2015 werd het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen vervaardigings- of verkrijgingsprijs dan wel lagere realiseerbare waarde / bedrijfswaarde. Vanaf 2016 vindt waardering tegen actuele waarde plaats. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed betreft dit actuele waarde gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt en de vereisten in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals deze is voorgeschreven in het RTIV artikel 14;*
- *De herwaarderingsreserve (het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed) is met ingang van dit jaar gepresenteerd als afzonderlijke post binnen het eigen vermogen. Tot en met 2015 werd afzonderlijke opname binnen het eigen vermogen vanuit wet- en regelgeving niet toegestaan;*
- *Tot en met 2015 werden de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, die kwalificeerden als financieringstransacties, welke op basis van de terugkoopverplichting weer teruggekocht werden door Wooncompagnie gepresenteerd onder de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Met ingang van het boekjaar 2016 is deze classificatie van teruggekochte woningen gewijzigd. De verantwoording is nu afhankelijk van het beleidsvoornemen met betrekking tot de teruggekochte woning. Wanneer de organisatie de intentie heeft om deze teruggekochte woning weer in de verhuur op te nemen dan vindt verantwoording plaats onder de Onroerende zaken in exploitatie. Wanneer de organisatie de intentie heeft om de woning te verkopen vindt verantwoording plaats als voorraad. Bij een gelijkblijvend beleid zal presentatie onder de verkoop onder voorwaarden plaatsvinden;*
- *De latente belastingen die voortkomen vanuit het commerciële en fiscale verschil in de waardering van het vastgoed in exploitatie is in lijn met RJ 272 bepaald door rekening te houden met de verkoopverwachtingen volgens de portefeuillestrategie met een looptijd van 10 jaar. Dit in tegenstelling tot voorgaand jaar waar aansluiting werd gezocht bij de verwachte verkoop met een periode van 5 jaar;*
- *In de jaarrekening 2015 vond classificatie van DAEB en niet-DAEB vastgoed plaats op basis van het al dan niet overschrijden van de huurliberaliseringsgrens per balansdatum. Classificatie van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in de jaarrekening 2016 vindt plaats op basis van het al dan niet overschrijden van de huurliberaliseringsgrens op contractdatum;*
- *Tot en met 2015 werd er gebruik gemaakt van een indeling van de vastgoedportefeuille aan de hand van Kasstroom Genererende Eenheden. In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat wordt vanaf het boekjaar 2016 gebruikt gemaakt van een indeling volgens waarderingscomplexen zoals deze in het Handboek zijn gedefinieerd.*

Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2016 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 585.785.000. De overige reserves zijn gedaald van € 323.828.000 naar € 290.849.000.

Het resultaat over 2016 op basis van de nieuwe grondslag bedraagt € 128.733.000. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslag € 11.746.000. Indien op de oude grondslag zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 35.864.000 hebben bedragen.

De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2015 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslag.

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

Het cumulatief effect per 1 januari 2016 alsmede het resultaat-effect 2015, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt:

Balans per 01-01-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Activa:			
Materiële vaste activa: Sociaal vastgoed in exploitatie	809.211	-	-809.211
Materiële vaste activa: Commercieel vastgoed in exploitatie	34.013	-	-34.013
Materiële vaste activa: Sociaal vastgoed in ontwikkeling	7.343	-	-7.343
Materiële vaste activa: DAEB vastgoed in exploitatie	-	1.432.823	1.432.823
Materiële vaste activa: Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	36.033	36.033
Materiële vaste activa: vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	8.446	8.446
Financiële vaste activa: latentie belastingvordering	18.116	21.855	3.739
Totaal	868.683	1.499.157	630.474
Passiva:			
Eigen vermogen: Overige reserves	333.683	244.342	-89.341
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	-	720.645	720.645
<i>Subtotaal effect eigen vermogen</i>	333.683	964.987	631.304
Voorziening: Onrendabele investeringen	3.774	2.932	-842
Voorziening: Latente belastingverplichtingen	17.194	17.206	12
Totaal	354.651	985.125	630.474
Balans per 31-12-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Activa:			
Materiële vaste activa: Sociaal vastgoed in exploitatie	828.091	-	-828.091
Materiële vaste activa: Commercieel vastgoed in exploitatie	24.996	-	-24.996
Materiële vaste activa: Sociaal vastgoed in ontwikkeling	7.035	-	-7.035
Materiële vaste activa: Strategische grondposities	198	-	-198
Materiële vaste activa: DAEB vastgoed in exploitatie	-	1.409.478	1.409.478
Materiële vaste activa: Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	25.083	25.083
Materiële vaste activa: vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	8.860	8.860
Financiële vaste activa: latentie belastingvordering	19.450	22.169	2.719
Totaal	879.770	1.465.590	585.820
Passiva:			
Eigen vermogen: Overige reserves	361.299	279.103	-82.196
Resultaat 2015: (t.g.v. overige reserves)	35.864	11.746	-24.118
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	-	692.099	692.099
<i>Subtotaal effect eigen vermogen</i>	397.163	982.948	585.785
Voorziening: Onrendabele investeringen	803	826	23
Voorziening: Latente belastingverplichtingen	20.785	20.797	12
Totaal	418.751	1.004.571	585.820
Resultatenrekening over 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	13.568	7.816	-5.752
Afschrijvingen materiële vaste activa in exploitatie	-32.373	-	32.373
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	28.748	-20.699	-49.447
Overige waardeveranderingen (onrendabele projecten)	-2.874	-3.215	-341
Vennootschapsbelasting last/bate	-2.336	-3.357	-1.021
Kosten overige activiteiten	-208	-138	70
Effect stelselwijziging op het resultaat over 2015			-24.118

Impact op individuele posten

De stelselwijziging heeft impact op de volgende individuele posten in de balans en winst-en-verliesrekening:

- DAEB vastgoed in exploitatie
- DAEB vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van eigen exploitatie
- Niet DAEB vastgoed in exploitatie
- Latente belastingvordering
- Eigen vermogen en herwaarderingsreserve
- Voorziening onrendabele top

- Voorziening latente belastingverplichting
- Afschrijvingen
- Overige waardeveranderingen
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen
- Verkoopresultaat.

Voor de individuele balansposten worden de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld in verloopoverzichten.

De wijziging in classificatie van DAEB en niet-DAEB vastgoed heeft met de overgang van waardering naar marktwaarde in verhuurde staat voor de volledige portefeuille geen impact op het vermogen en/of het resultaat.

Bij de herwaardering van vastgoed in exploitatie naar marktwaarde in verhuurde staat is waar nodig rekening gehouden met de invloed van latente belastingen op het vermogen en resultaat.

Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de in de toelichting opgenomen bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in paragraaf 5.5.2 van de volledige jaarrekening (toelichting mutatie bedrijfswaarde).

Presentatiewijziging

In de jaarrekening van 2016 is sprake van de volgende presentatiewijzigingen: Op grond van RJ 645 worden de modellen voor de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht gepubliceerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze modellen wijken af van de modellen zoals deze tot en met 2015 gehanteerd werden. De belangrijkste verschillen zijn:

- Presentatie van het vastgoed vindt volledig plaats onder de Materiele Vaste Activa;
- De winst- en verliesrekening wordt opgesteld op basis van het functionele model.

Met bovenstaande presentatiewijzigingen sluit Wooncompagnie aan bij de verwerkingswijze zoals geldend onder de nieuwe RJ 645 en de vereisten vanuit de Woningwet. De vergelijkende cijfers over 2015 zijn als gevolg van deze presentatiewijzigingen dienovereenkomstig aangepast.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Wooncompagnie zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in hoofdstuk 8 van de volledige jaarrekening of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

5.6.2 Geconsolideerde balans per 31 december 2016 (x € 1.000)
(na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIEF	31-12-2016	31-12-2015
Vaste activa		
Immateriele vaste activa	282	-
Materiële vaste activa		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.523.176	1.409.270
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	28.487	25.292
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	68.347	72.718
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.037	8.860
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	6.044	7.331
	<u>1.630.091</u>	<u>1.523.471</u>
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	21.716	22.169
Leningen u/g	1.819	1.093
Overige effecten	3.958	4.338
Overige vorderingen	1.786	1.787
	<u>29.279</u>	<u>29.387</u>
Subtotaal vaste activa	<u>1.659.652</u>	<u>1.552.858</u>
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.190	9.378
Overige voorraden	408	361
	<u>10.598</u>	<u>9.739</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	668	611
Gemeenten	-	222
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3	3.566
Overige vorderingen	149	521
Overlopende activa	800	366
	<u>1.620</u>	<u>5.286</u>
Liquide middelen	<u>12.086</u>	<u>22.533</u>
Subtotaal vlottende activa	<u>24.304</u>	<u>37.558</u>
Totaal	<u>1.683.956</u>	<u>1.590.416</u>

PASSIEF	31-12-2016	31-12-2015
Groepsvermogen	<u>1.112.220</u>	<u>982.948</u>
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	2.555	826
Voorziening latente belastingverplichting	21.156	20.797
Overige voorzieningen	1.423	1.251
	<u>25.134</u>	<u>22.874</u>
Schulden		
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	2.426	12.100
Schulden/leningen kredietinstellingen	439.859	462.807
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	68.404	72.672
Overige schulden	25.639	23.172
	<u>536.328</u>	<u>570.751</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan gemeenten	-	2
Schulden aan leveranciers	15	293
Onderhanden projecten	-	407
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.337	2.338
Overige schulden	551	575
Overlopende passiva	8.371	10.228
	<u>10.274</u>	<u>13.843</u>
Subtotaal schulden	<u>546.602</u>	<u>584.594</u>
Totaal	<u>1.683.956</u>	<u>1.590.416</u>

5.6.3 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2016 (x € 1.000)

	2016	2015
Huuropbrengsten	90.189	89.576
Opbrengsten servicecontracten	1.292	1.260
Lasten servicecontracten	-1.195	-1.185
Overheidsbijdragen	1	-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-14.807	-13.396
Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.677	-19.367
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.464	-5.447
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	51.339	51.441
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	2.025
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-2.035
Toegerekende organisatiekosten	-	-48
Toegerekende financieringskosten	-	-1
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-59
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.729	33.329
Toegerekende organisatiekosten	-196	-301
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.515	-25.211
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.018	7.817
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.207	-3.215
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	100.482	-20.699
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-103	2.565
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	586	-119
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	97.758	-21.468
Opbrengsten overige activiteiten	77	166
Kosten overige activiteiten	-32	-138
Netto resultaat overige activiteiten	45	28
Overige organisatiekosten	-2.481	-2.450
Leefbaarheid	-553	-589
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-1.988	663
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	65	80
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	46	81
Rentelasten en soortgelijke kosten	-19.104	-20.441
Saldo financiële baten en lasten	-20.981	-19.617
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	130.145	15.103
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-813	-3.357
Resultaat deelnemingen	-62	-
Resultaat na belastingen	129.270	11.746

5.6.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2016 (x € 1.000)

	2016	2015
Operationele activiteiten		
Ontvangsten van huurders	90.008	90.083
Vergoedingen	1.523	1.759
Overheidsontvangsten	-	7
Ontvangsten overige	521	1.654
Renteontvangsten	61	81
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	92.113	93.584
Betalingen inzake erfpacht	-3	10
Betalingen aan werknemers	-9.484	-10.086
Betalingen aan leveranciers onderhoud	-15.392	-14.769
Betalingen overige bedrijfsuitgaven	-11.227	-11.020
Renteuitgaven	-19.513	-20.642
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-78	-46
Verhuurderheffing	-9.258	-8.663
Betalingen leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-331	-414
Vennootschapsbelasting	3.565	1.231
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-61.721	-64.399
Kasstroom uit operationele activiteiten	30.392	29.185
Investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	10.003	32.256
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPij periode	5.399	2.066
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	2.876
Verkoopontvangsten grond	1.097	2.879
(Des)Investeringsontvangsten overige	1.848	-
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	18.347	40.077
Betalingen investering nieuwbouw	-13.625	-12.191
Betalingen aankoop woonegelegenheden	-1.138	-
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-4.766	-693
Betalingen aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-4.192	-2.480
Betalingen sloop	-	-11
Betalingen aankoop grond	-	-1.942
Betalingen investeringen overig	-2.305	-943
Betalingen externe kosten bij verkoop	-93	-244
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-26.119	-18.504
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-7.772	21.573
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	527
Uitgaven verbindingen	-446	-5
Uitgaven overig	-	-376
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>	-446	146
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-8.218	21.719
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	4.020	11.215
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	4.020	11.215
Aflossing door WSW geborgde leningen	-36.407	-44.890
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-	-1.390
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-234	-6.443
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-36.641	-52.723
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-32.621	-41.508
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar	-10.447	9.396

5.6.5 Kengetallen 2016 op grond van de geconsolideerde jaarrekening

	2016	2015
Gegevens bezit		
Bezit in eigendom		
Woningen	13.665	13.652
Overige woongelegenheden	531	532
Garages	60	60
Overige objecten	103	106
Totaal aantal verhuureenheden	14.359	14.350
Mutaties in het woningbezit		
<i>(woningen en overige woongelegenheden)</i>		
Opgeleverde nieuwbouw	81	30
Sloop	-10	-5
Verkoop	-67	-206
Aankoop	8	0
Overige mutaties	0	-49
Saldo	12	-230
Woningen naar huurklasse		
Goedkoop	1.545	1.523
Betaalbaar	10.253	10.006
Duur tot huurtoeslaggrens	1.721	1.975
Duur boven huurtoeslaggrens	146	148
	13.665	13.652
Kwaliteit		
Kosten onderhoud per vhe		
Niet-planmatig onderhoud	x € 1 414	x € 1 352
Planmatig onderhoud	887	998
Totaal kosten onderhoud	1.301	1.350
Maatschappelijke uitgaven		
Saneringssteun	x €1.000 0	x €1.000 0
Verhuurdersheffing	9.258	8.709
Leefbaarheid	553	413
Het verhuren van woningen		
Gerealiseerde huurverhoging	0,60%	1,00%
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,73%	0,95%
Huurderving in % van de jaarhuur	0,95%	1,00%

	2016	2015
Personeelsbezetting einde boekjaar		
	Aantal, €, %	Aantal, €, %
Aantal FTE	123,8	127,9
Aantal vhe's per FTE	116	112
Opleidingskosten	182.365	123.970
Ziekteverzuimpercentage	7,75%	3,82%
Financierbaarheid		
	x €1.000	x €1.000
Schuldrestant leningen overheid en kredietinstellingen per vhe	30.802	33.095
Waarvan geborgd door het WSW per vhe	30.364	32.613
Gemiddelde rentepercentage	3,99%	4,04%
Financiële continuïteit		
Solvabiliteit (obv marktwaarde) ¹	66,0%	61,8%
Investerings- en financieringsratio ²	-124,90%	-224,33%
Rentedekkingsgetal (ICR) ³	2,5	2,4
DSCR ⁴	1,5	1,5
Loan to value (obv 90% WOZ-waarde) ⁵	23,8%	25,4%
Loan to value (obv bedrijfswaarde)	56,9%	55,1%
Loan to value (obv marktwaarde)	28,5%	33,1%
WOZ-waarde per vhe	143.812	144.590
Bedrijfswaarde per vhe	54.159	58.526
Marktwaarde per vhe	108.062	99.969

5.7 Verklaring van het bestuur

De directeur-bestuurder van Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie, op grond van statuten belast met de bestuurlijke bevoegdheden, verklaart dat alle uitgaven in 2016 door Wooncompagnie uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan.

De directeur-bestuurder heeft het jaarverslag en de jaarrekening vastgesteld.

De jaarrekening omvat de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening.

De jaarrekening is vastgesteld op 22 juni 2017.

Hoorn, 22 juni 2017

S.J.T. van Schaik, directeur bestuurder

5.8 Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft, ingevolge artikel 11 lid 1a van de statuten, de jaarrekening en het jaarverslag onderzocht, heeft daarbij kennis genomen van de controleverklaring en heeft de vaststelling van deze jaarstukken goedgekeurd en decharge verleend aan het bestuur.

De heer M.P.H. Stellingsma, voorzitter

Mevrouw J.P.A. de Goede, vice-voorzitter

De heer A.J.M. de Wit

De heer K. Parie

De heer J.M. van der Meulen

De heer G.J. Kohsiek

Hoorn, 22 juni 2017
Raad van Commissarissen

5.9 Controleverklaring



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Wooncompagnie

Verklaring over de samengevatte financiële overzichten over 2016

Ons oordeel

Naar ons oordeel zijn de bijgaande samengevatte financiële overzichten over 2016 van Stichting Wooncompagnie, in alle van materieel belang zijnde aspecten, consistent met de gecontroleerde jaarrekening, in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in hoofdstuk 5 en 6 van de toelichting.

De samengevatte financiële overzichten

De in dit rapport op pagina 52 tot en met 59 opgenomen samengevatte financiële overzichten die zijn ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening over 2016 van Stichting Wooncompagnie te Hoorn ('de stichting') bestaan uit:

- de samengevatte balans per 31 december 2016;
- de samengevatte winst-en-verliesrekening over 2016;
- het samengevatte kasstroomoverzicht over 2016.

De samengevatte financiële overzichten bevatten niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' van de Nederlandse Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ 645) en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Het kennismaken van de samengevatte financiële overzichten kan dan derhalve niet in de plaats treden van het kennismaken van de gecontroleerde jaarrekening van Stichting Wooncompagnie en onze controleverklaring daarbij.

De gecontroleerde jaarrekening en de samengevatte financiële overzichten bevatten geen weergave van gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden sinds de datum van onze controleverklaring bij de gecontroleerde jaarrekening.

Ref.: e0404667

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357, 1006 BJ Amsterdam
T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, www.pwc.nl

*PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



De gecontroleerde jaarrekening en onze controleverklaring daarbij

Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij de jaarrekening in onze controleverklaring van 22 juni 2017. Deze controleverklaring bevat tevens een sectie 'Benadrukking van de waarderingsgrondslag in de jaarrekening' waarin wij de aandacht vestigen op paragraaf 5.5.2 'DAEB vastgoed in exploitatie & Niet-DAEB vastgoed in exploitatie' op pagina 14 tot en met 18 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Wooncompagnie een deel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de samengevatte financiële overzichten

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de samengevatte financiële overzichten in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in hoofdstuk 5 en 6 van de toelichting.

Onze verantwoordelijkheden

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de samengevatte financiële overzichten op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 810 'Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten'.

Amsterdam, 23 juni 2017
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. H.J. van Herpt RA

