



2018

JAARVERSLAG

Wooncompagnie

INHOUD

HET JAAR VOLGENS HET BESTUUR	3
HET JAAR IN BEELD	5
WOONCOMPAGNIE IN HET KORT	7
PRESTATIES IN 2018	8
TEVREDEN BEWONERS	9
VOLDOENDE BETAALBARE WONINGEN	11
DUURZAAM WONINGAANBOD	15
AANGENAAM WOONKLIMAAT	17
RONDE, ROLLENDE ORGANISATIE	20
VERANTWOORD EXPLOITATIEMODEL	22
DE KADERS VAN WOONCOMPAGNIE	24
GOVERNANCE	24
VERBINDINGEN	25
RISICOMANAGEMENT	26
FINANCIËN	31
VERKORTE JAARREKENING	35
GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018	35
GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018	36
GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018	37
GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	38
KENGETALLEN	39
BELANGHOUDERS	41
BERICHT VAN DE ONDERNEMINGSRAAD	41
SAMENWERKENDE HUURDERSORGANISATIES	43
SAMENWERKING GEMEENTEN	45
VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	46

HET JAAR VOLGENS HET BESTUUR

Een huurwoning: geen voorziening maar een thuis

Wooncompagnie werkt normaalgesproken in betrekkelijke stilte aan haar missie, *aan de best mogelijke woningen tegen de laagst mogelijke prijs, zodat mensen zelf kunnen kiezen hoe en waar ze willen wonen*. Die relatieve stilte hebben we in 2018 doorbroken, omdat we ons zorgen maken over het beeld dat van de sociale huursector wordt geschetst of, in modern taalgebruik, wordt *geframed*. In dat beeld, van een sector die alleen een tijdelijke verblijfsplek biedt aan mensen die verder nergens terecht kunnen, herkent Wooncompagnie zich totaal niet. Wij blijven geïnspireerd door het beeld van een sociale huursector die een thuis biedt aan iedereen die behoefte heeft aan een betaalbare woning en een betrouwbare verhuurder. En het beeld van een sector waarin je alleen maar mag wonen als je ‘passend bent bevonden’ is voor ons een schrikbeeld.

Vanuit de behoefte een positief en toekomstgericht verhaal over de sociale huursector te vertellen, heeft Wooncompagnie het initiatief genomen tot wat ‘[het pleidooi](#)’ is gaan heten. Het is een pleidooi voor een zelfbewuste corporatiesector, die de woonvraag van mensen met een bescheiden inkomen serieus neemt en beantwoordt met een gevarieerd en betaalbaar aanbod. We merken dat dat verhaal aanslaat, zowel bij huurders als bij collega-corporaties. Een eerste kring van medeondertekenaars was snel gevonden, gevolgd door contacten met de Woonbond en diverse politieke partijen. We vertellen ons verhaal over de volkshuisvesting graag zo vaak mogelijk. Niet omdat we menen dat we de waarheid in pacht hebben. Wel omdat we tegenwicht willen bieden aan de opvatting dat een sociale huurwoning een gesubsidieerde overheidsvoorziening zou zijn - want die opvatting leidt onafwendbaar tot marginalisering en segregatie. In 2019 gaan we dan ook zeker verder met het bepleiten van een brede en gevarieerde sociale huursector, die toegankelijk is voor velen.

Resultaatverantwoordelijke teams vormen

de bouwstenen van de organisatie

Binnen Wooncompagnie hebben we in 2018 verder gewerkt aan een organisatie die is opgebouwd uit resultaatverantwoordelijke teams. De cyclus waarin we plannen maken hebben we daarop aangescherpt. Die jaarlijkse cyclus begint met een gemeentelijk jaarplan en een kaderbrief. In het gemeenteplan zetten we onze lokale voornemens uiteen, als basis voor overleg, aanscherping en afspraken. In 2018 hebben we gekozen voor een ‘magazine-vorm’, gelardeerd met prikkelende stellingnamen. Die leveren, zoals gehoopt, meer commentaar op dan voorheen - maar het mag nog steeds een tandje scherper. De kaderbrief richt zich op de interne lezers, en bevat de prestaties die we in het volgend jaar willen realiseren. In 2018 hebben we de teams van Wooncompagnie uitgedaagd daar op te reageren. Dat heeft geleid tot een traject waarin alle teams een eigen jaarplan hebben opgesteld en gepresenteerd. De afstand tussen de - soms wat abstracte - organisatiedoelen en de veelal praktische activiteiten van de teams is daardoor een stuk kleiner geworden. Wij hopen dat de resultaten van deze aanpak in 2019 zichtbaar zijn.

In het laatste kwartaal van 2018 is Wooncompagnie gevisiteerd. Het eindrapport van de visitatiecommissie hebben we begin 2019 ontvangen. Daar zijn we zeer tevreden mee. We hebben herkenning bij de resultaten en nemen de kritische punten uiterst serieus. Binnenkort wordt het visitatierapport samen met een bestuurlijke reactie op onze website gepubliceerd.

Betaalbaarheid, duurzaamheid en beschikbaarheid

Wij willen dat onze huurders prettig en betaalbaar wonen en doen er alles aan om hun woonlasten te beperken, niet in de laatste plaats door ons gematigde huurbeleid. We kiezen bewust niet voor een inkomensafhankelijke huurverhoging, maar baseren de huuraanpassing op de afstand tussen de huidige huurprijs en de streefhuur. In 2018 hebben wederom laten zien dat betaalbaarheid voor ons voorop staat door een gemiddelde huuraanpassing te vragen die lager was dan de inflatie en aanzienlijk lager dan wat wettelijk mocht worden gevraagd. De betaalbaarheid van onze woningvoorraad is dan ook in 2018 verder verbeterd.

Ook hebben we weer grote stappen gezet op het gebied van duurzaamheid. Op verschillende plekken in ons werkgebied maakten we onze woningen toekomstbestendig door uiteenlopende isolerende maatregelen te treffen. Dat is belangrijk voor ons milieu en voor onze huurders. Goede isolatie levert huurders lagere energiekosten (en dus lagere woonlasten) en meer wooncomfort op. Om uiteindelijk onze gehele woningvoorraad CO₂-neutraal te maken zijn echter extra middelen nodig, maar we kiezen ervoor die rekening niet direct bij de huurder te leggen. Den Haag zal de juiste condities moeten creëren. Afroming van de sector, door bijvoorbeeld de verhuurdersheffing, gaat gewoonweg niet samen de hogere duurzaamheidsprestaties die van ons worden verwacht.

De woningmarkt die al te lang op slot zit en onvoldoende toegankelijk is, vraagt daarnaast ook nog meer aandacht van ons. Er wordt weinig verhuisd en er komen dus ook weinig woningen beschikbaar voor woningzoekenden. Als de woningmarkt op z'n minst een beetje vlot willen trekken, is bouwen, bouwen en nog eens bouwen de eerste actie. Daar waar mogelijk zullen wij onze nieuwbouwprojecten dan ook versnellen. Maar dat kunnen we niet alleen. Samenwerking wordt steeds belangrijker. Door samen op te trekken, kennis en ervaringen te delen, krijgen we meer voor elkaar. Wij zullen komend jaar de samenwerking met al onze partners verder versterken om de prestaties voor onze huurders en woningzoekenden nog verder te vergroten.

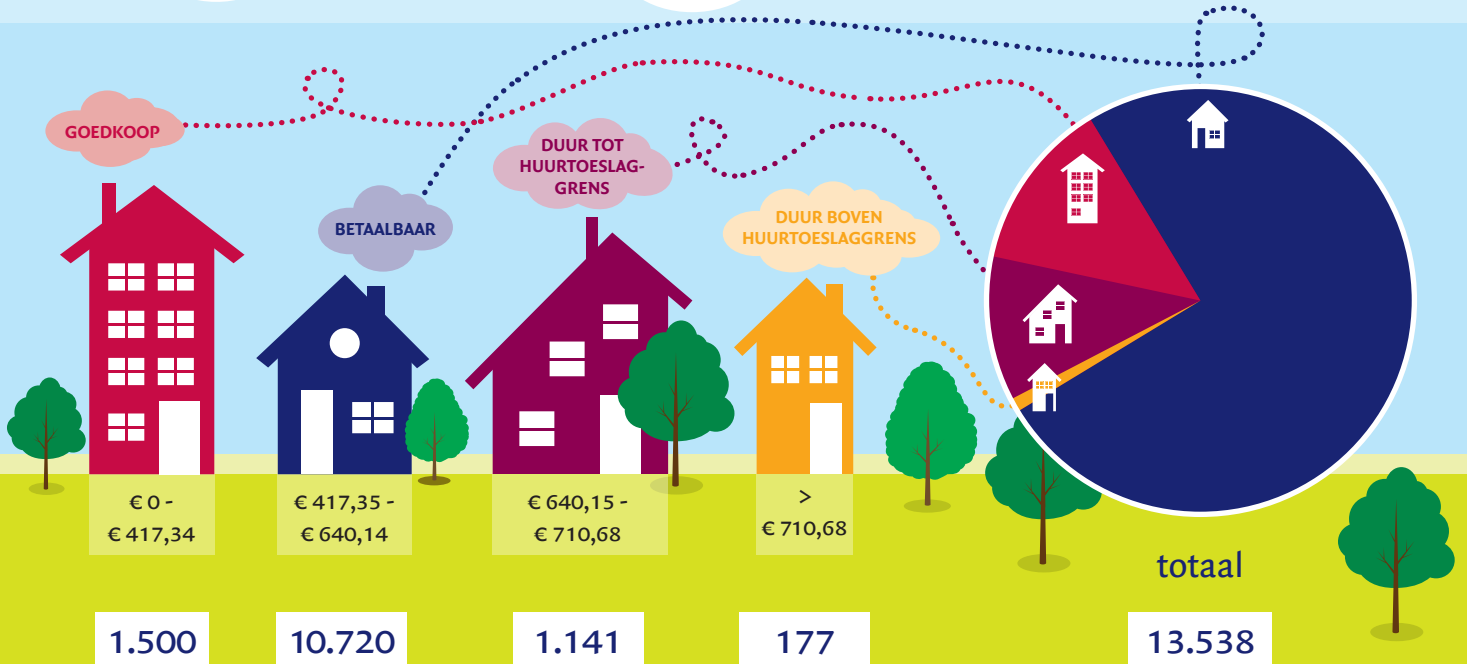
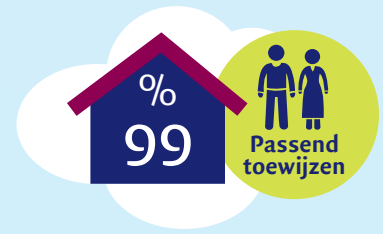
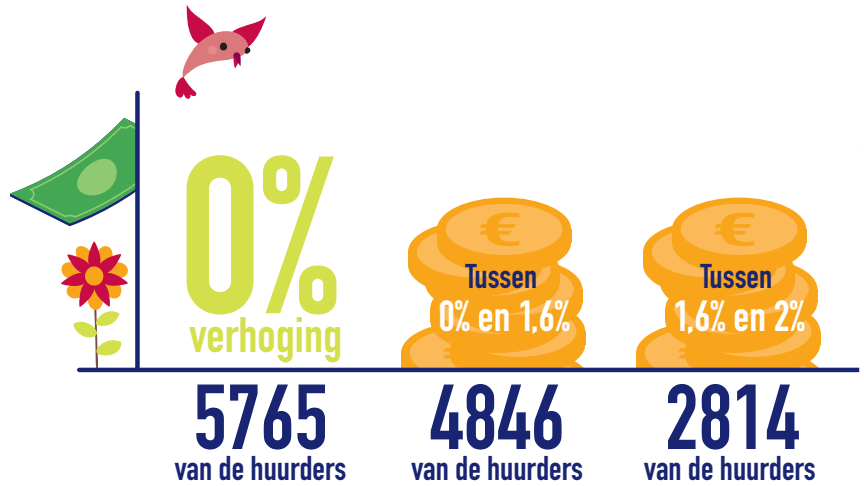
Stefan van Schaik
directeur/bestuurder



HET JAAR IN BEELD

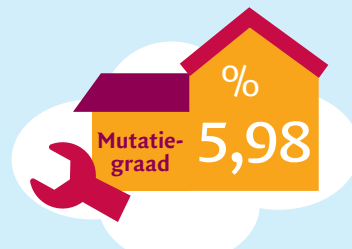
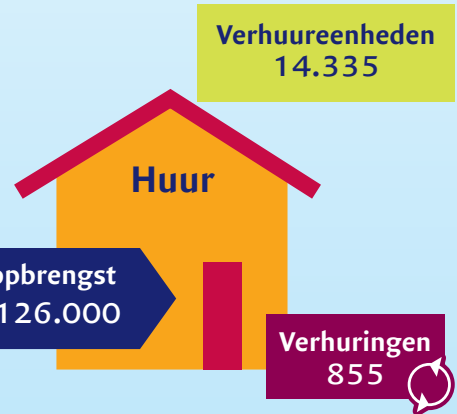
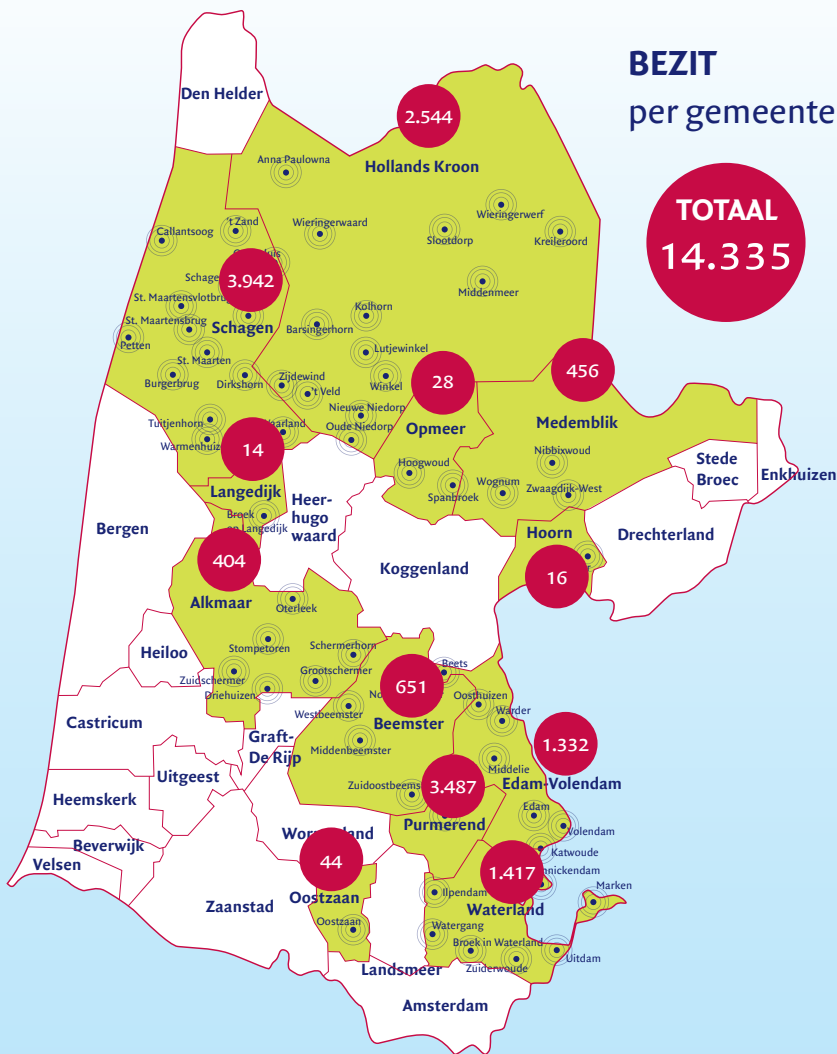


HUURANPASSING 2018 (gemiddeld 1.1%)



WONINGBEZIT verdeeld per huurklasse

BEZIT per gemeente



WOONCOMPAGNIE IN HET KORT

“Wij 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 realiseren werken wij aan de hand van vier volkshuisvestelijke prestatievelden en twee voorwaardelijke prestatievelden:

VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIEVELDEN



Tevreden bewoners



Voldoende betaalbare woningen

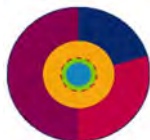


Duurzaam woningaanbod



Aangenaam woonklimaat

VOORWAARDELIJKE PRESTATIEVELDEN



Ronde, rollende organisatie



Verantwoord exploitatiemodel

Deze prestatievelden worden jaarlijks van meetpunten voorzien. In dit jaarverslag laten we per prestatieveld zien in hoeverre we de meetpunten op de prestatievelden in 2018 hebben gerealiseerd.

Daarbij werken onze kernwaarden door in ons handelen, naar elkaar en naar de buitenwereld.



Betrouwbaar

We verkopen geen knollen voor citroenen

We zijn open en eerlijk over wat men van ons kan en mag verwachten. Wij nemen onze verantwoordelijkheid en durven beslissingen te nemen. Wij zeggen wat we doen en doen wat we zeggen.



Benaderbaar

We sturen niemand van het kastje naar de muur

We gaan graag in gesprek. Wij luisteren voor we een mening hebben en staan open voor andere geluiden en nieuwe initiatieven.









Betrokken

Je oogst wat je zaait

We zijn oprecht geïnteresseerd. Wij weten wat er speelt en leven ons in. Wij betrekken de mensen die het aangaat bij onze beslissingen. Daarbij behandelen we de ander zoals we zelf behandeld willen worden.

PRESTATIES IN 2018

		Onze norm	Realisatie	
	Kwaliteit dienstverlening	7,5	7,7	😊
	Tevredenheid	90%	91%	😊
Tevreden bewoners				
	Goedkope woningen	1.500	1.500	😊
	Betaalbare woningen	10.000	10.720	😊
	Verhuringen	+850	855	😊
	Huurachterstand	0,8%	0,68%	😊
	Derving leegstand (regulier)	0,75%	0,63%	😊
	Mutatiegraad	+6%	5,98%	😊
	Passend toewijzen	+95%	99%	😊
Voldoende betaalbare woningen				
	Nieuwbouw	137	105	😞
	Woningverbetering	77	-	😞
	Verkoop	55	35	😞
	Sloop	17	17*	😊
	Onderhoudskosten per eenheid	€ 1.344	€1.232	😊
	Energie-index	<1,5	1,48	😊
Duurzaam woningaanbod				
	Beoordeling schoon/heel/veilig	50%	66,67%	😊
	Welkomstgesprekken < 3 mnd	638	427	😞
	Kwaliteit woonklimaat scoren	100%	-	😞
Aangenaam woonklimaat				
	Ziekteverzuim	4%	7,19%	😞
	Specialisten 'systeemaanpak'	10	20	😊
	Procesverbetering met behulp van systeemaanpak			😊
Ronde, rollende organisatie				
	ICR	+1,8	1,9	😊
	LTV (o.b.v. beleidswaarde)	<70%	54,3%	😊
	Solvabiliteit (beleidswaarde)	+30%	38,5%	😊
	Kasstroom uit bedrijfsoperaties	41 mln	+42 mln	😊
	Huurstijging onder inflatie	< 0,4%	0,3%	😞
Netto bedrijfslasten	€ 559	€ 538	😊	
Verantwoord exploitatiemodel				

*Betreft afname aantal wooneenheden door transformatie

TEVREDEN BEWONERS



KWH-meting kwaliteit dienstverlening op alle gebieden ten minste 7,5 én ten minste 90% tevreden klanten

Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) meet voor ons de tevredenheid van onze bewoners. Daarmee vormen de continumetingen het belangrijkste toetsingskader voor de klanttevredenheid. De uitkomsten zijn belangrijke input voor het analyseren en verbeteren van de klantprocessen, zodat klantvragen sneller en beter beantwoord kunnen worden.

In 2018 scoort klanttevredenheid gemiddeld 7,7 op basis van KWH-metingen. Daarmee is een verbetering ten opzichte van 2017 gerealiseerd en is de doelstelling voor 2018 behaald.

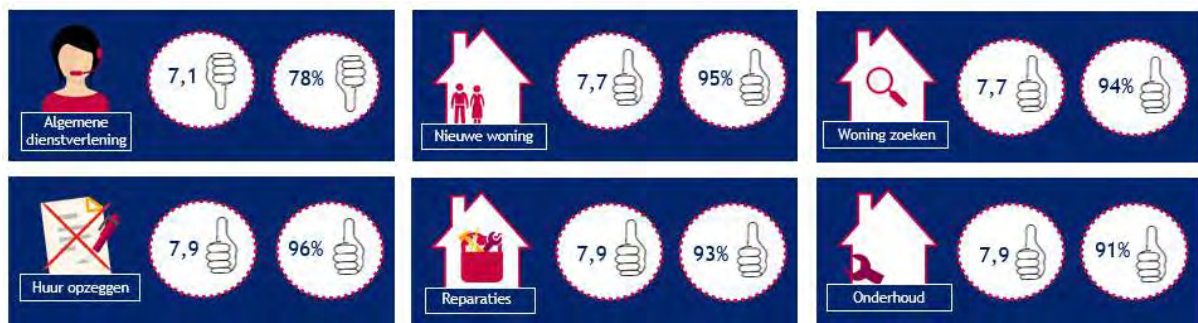


Het rapportcijfer is het gemiddelde van zes onderdelen:

- algemene dienstverlening
- woning zoeken
- nieuwe woning
- huur opzeggen
- reparaties
- onderhoud

De cijfers van deze onderdelen zijn vastgesteld op basis van meerdere onderliggende vragen. Naast het rapportcijfer wordt daarbij ook het tevredenheidspercentage (een 6 of hoger) gerapporteerd.

SCORES PER ONDERDEEL



Met uitzondering van het onderdeel *algemene dienstverlening* laten alle onderdelen een verbetering zien ten opzichte van 2017. Het cijfer < 7,5 bij *algemene dienstverlening* komt onder andere door bezettingsproblemen die het team Klantcontact in 2018 heeft gehad.

MAATREGELEN

Er is een programma Klantbeleving gestart om de bewustwording rondom dienstverlening aan klanten bij alle medewerkers in de organisatie te versterken. Het eerste en belangrijkste project in 2018 was Meeluistermaandag. Alle medewerkers in de organisatie hebben een aantal uur meegelisterd - vaak op maandag - bij het team Klantcontact om beter zicht te krijgen op de klantvragen. In het werkbelevingsonderzoek zijn de medewerkers ook bevraagd op het thema Klantbeleving. De uitkomsten worden meegenomen in de volgende fase van het programma.

KANS VOOR VERBETERING

De klanttevredenheid kan verbeterd worden door klantvragen sneller af te handelen. Het Klantvolgsysteem (KVS) ondersteunt de teams bij een snelle afhandeling van digitale vragen. In het KVS kunnen zowel de huurder (via [Mijn Wooncompagnie](#)) als de medewerker zien hoe het met een melding of vraag van de huurder staat. Het snel afhandelen van klantvragen via het KVS is nog niet bij alle medewerkers een automatisme. Hierdoor kunnen er situaties ontstaan waarbij klanten te lang moeten wachten op een antwoord. Aanscherping van een snelle werkwijze is een speerpunt voor 2019.

Positieve score imago-onderzoek

In 2017 heeft KWH in opdracht van branchevereniging Aedes een imago-onderzoek onder huurders uitgevoerd. In 2018 is een dergelijk onderzoek niet uitgevoerd, waardoor wij daar niet aan konden deelnemen. Wel hebben we een intensief visitatietraject achter de rug waarbij ook uitvoerig is gesproken met stakeholders.

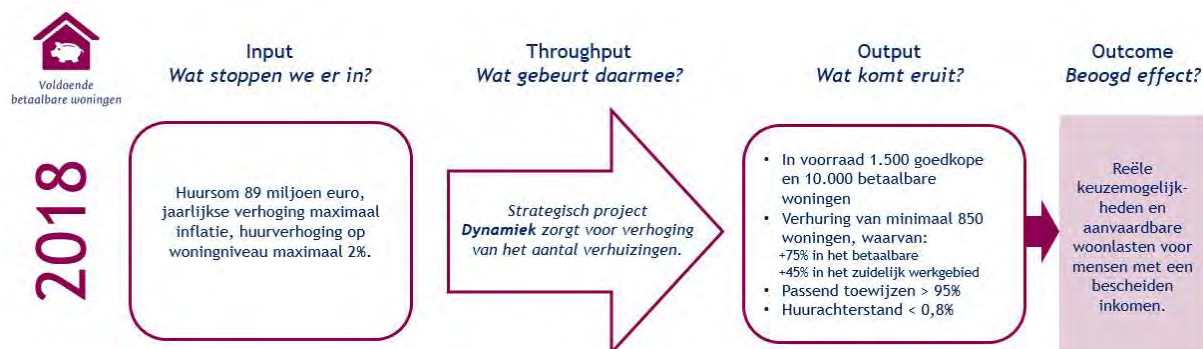
GESCHILLEN EN KLACHTEN

Het streven is om klachten voor de huurder en verhuurder naar tevredenheid af te handelen. Klachten nemen wij uiterst serieus en gebruiken we voor het verbeteren van onze processen.

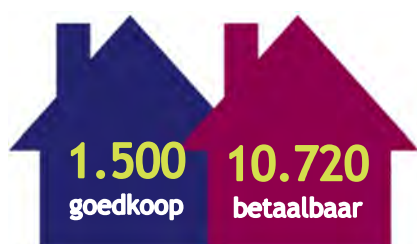
Ondanks dat er veel energie gestoken wordt in het voorkomen en oplossen van klachten, hebben acht huurders de Huurcommissie ingeschakeld.

GESCHILLEN EN KLACHTEN		
	Commissie	Status
Technische staat complex Monnickendam (6)	De Huurcommissie	Verhuurder in gelijk gesteld (1) In behandeling (5)
CV-onderhoud en bijkomende verbruikskosten	Geschillen Adviescommissie Kop Noord-Holland	In behandeling
Onderhoud in relatie tot de huurprijs	Commissie Governancecode Woningcorporaties	Niet ontvankelijk verklaard

VOLDOENDE BETAALBARE WONINGEN



In voorraad 1.500 goedkope en 10.000 betaalbare woningen



Wij willen eraan bijdragen dat 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. In de voorraadstrategie bekijken we de gewenste prijsopbouw van de voorraad op langere termijn. Die prijsopbouw stemmen we af op de ontwikkeling van de behoefte, waarbij we ervoor zorgen dat de verschillende prijsklassen - ook de lagere - voldoende gevuld zijn.

In 2018 hebben we de voorraadstrategie geactualiseerd. We blijven aankoersen op een prijsopbouw van de woningvoorraad waarin het aandeel goedkope en betaalbare woningen toeneemt. De ontwikkeling van de afgelopen jaren laat zien dat dit ook lukt.

PRIJSOPBOUW WONINGVOORRAAD						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Goedkope woningen	11%	10%	11%	11%	12%	11%
Betaalbare woningen	72%	72%	73%	75%	77%	79%
Duurdere woningen	16%	16%	14%	13%	10%	9%
Dure woningen	1%	2%	1%	1%	1%	1%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Verhuring van minimaal 850 woningen

(waarvan +75% betaalbare woningen en +45% in het zuidelijk werkgebied)

Een bij de woningbehoefte passende omvang en samenstelling van de woningvoorraad is slechts één kant van de medaille. Een tweede vereiste is dat er uit die voorraad ook voldoende woningen beschikbaar komen voor nieuwe verhuur. Op dat punt gaat het al geruime tijd niet goed: de dynamiek op de woningmarkt is te laag. Om die reden zijn we in 2018 gestart met het strategisch project 'dynamiek'. Daarin hebben we maatregelen verzameld die verhuizen zo makkelijk mogelijk maken. We hebben ons daarbij ten doel gesteld om in 2018 tenminste 850 woningen te verhuren. Dat aantal willen we de komende jaren verder verhogen richting 1.000.



In 2018 zijn 855 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten. Daarmee is de vestigingsmutatiegraad gestegen tot 5,98% (2017 5,1%). Ook het aantal huishoudens dat de huur heeft opgezegd is in 2018 gestegen. In 2017 werd door 5,6% (825) van de huurders de huur opgezegd en in 2018 steeg dit aantal naar 5,85% (837). Bij een aantal nieuwbouwprojecten hebben huurders die een huurwoning achter lieten voorrang gekregen bij de toewijzing. Op deze manier wordt de kans vergroot op langere verhuisketens.

Ondanks deze stijging blijkt dat de woningmarkt nog steeds behoorlijk op slot zit en dat is vooral merkbaar in het zuidelijk deel van het werkgebied.

GEMEENTE	OPZEGGINGEN	VERTREK-MUTATIE %	NIEUWE OVEREENKOMSTEN	VESTIGINGS-MUTATIE (%)
Noordelijk werkgebied			415 (53%)	
Schagen	224	5,7	252	5,2
Hollands Kroon	165	6,4	118	4,5
Medemblik	32	7,0	30	6,6
Opmeer	3	10,7	5	17,9
Zuidelijk werkgebied			373 (47%)	
Alkmaar	16	4,0	14	3,5
Purmerend	164	4,7	171	4,9
Waterland	112	8,0	93	5,7
Edam-Volendam	78	6,0	110	6,9
Beemster	40	6,3	59	5,5
Oostzaan	3	6,8	3	6,8
	837	5,85	855	5,98

Bovenstaande cijfers zijn inclusief 44 nieuwe verhueringen aan rechtspersonen (instellingen, maatschappelijke opvang en tijdelijke verhuur).

Passend toewijzen > 95%



Vanzelfsprekend houden we ons aan de regels over passend toewijzen. De 5% ruimte om 'vrij' toe te wijzen gebruiken wij bij zorgwoningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens en voor grote gezinnen die een grote woning nodig hebben waarvan de huurprijs veelal boven de aftoppingsgrens ligt. In de praktijk gebeurt dit enkel bij vergunninghouders of andere grote gezinnen die urgent zijn en (dus) direct bemiddeld worden.

HUISVESTEN BIJZONDERE DOELGROEPEN, URGENTIES EN VERGUNNINGHOUDERS

Wij hebben aandacht voor diegenen die extra ondersteuning nodig hebben bij het vinden van een woning of het wonen zelf. Het gaat daarbij om mensen die extra zorg of begeleiding nodig hebben: mensen uit de maatschappelijke opvang, (ex-)cliënten van zorginstellingen, urgenten en vergunninghouders. Wij zorgen, samen met onze maatschappelijke partners, dat deze inwoners worden opgevangen in passende woonruimte.

ZORGINSTELLINGEN	HERSTRUCTURERINGSURGENTIE	HUISVESTING URGENTEN
21 woningen	36 woningen	33 urgenten (incl. hardheidclausule)

Gemeenten hebben de wettelijke taak om woonruimte te regelen voor vergunninghouders. Elk halfjaar wordt, op basis van een schatting van het aantal mensen dat een verblijfsvergunning zal krijgen, vastgesteld aan hoeveel vergunninghouders gemeenten onderdak moeten bieden. Daaruit volgt een taakstelling voor de afzonderlijke gemeenten op basis van de inwoneraantallen. Woningcorporaties stellen vervolgens woningen beschikbaar om deze taakstelling te realiseren.

Ook dit jaar hebben we in de meeste gemeenten waar wij actief zijn woningen beschikbaar gesteld voor vergunninghouders. Ondanks dat er veel woningen beschikbaar gesteld zijn, is niet in iedere gemeente de taakstelling gerealiseerd. Dit heeft te maken met vertraging in de gezinshereniging en vertraging in het vinden van geschikte kandidaten. Naar verwachting wordt de achterstand in 2019 ingelopen.

TOTAAL GEHUISVESTE VERGUNNINGHOUDERS	219
Totaal beschikbaar gestelde woningen	76

WOONRUIMTEVERDELING

Ons bezit is verspreid over een groot gedeelte van Noord-Holland. Daardoor zijn we actief in vier woningmarktgebieden en nemen we deel aan vier woonruimteverdeelsystemen:

Kop van Noord-Holland (Hollands Kroon en Schagen)



West-Friesland (Medemblik en Hoorn)



Zuidelijk werkgebied (Purmerend, Waterland, Edam-Volendam, Beemster en Oostzaan)



Gemeente Alkmaar (voormalige gemeente Schermer)



Vrijkomende huurwoningen worden geadverteerd via de website van het betreffende woonruimteverdeelsysteem. Ingeschreven woningzoekenden kunnen digitaal reageren om hun interesse kenbaar te maken. Via een transparante selectie volgt een lijst met kandidaten waarbij de volgorde wordt bepaald op basis van inschrijftijd.

De vraag naar huurwoningen is in 2018 verder toegenomen. Onderstaande tabel toont dat het aantal reacties per woning en de gemiddelde inschrijfduur in jaren van de woningzoekenden die een woning hebben geaccepteerd in vrijwel alle gemeenten is toegenomen.

GEMEENTE	REACTIES		INSCHRIJFDUUR*	
	2018	2017	2018	2017
Alkmaar	71	77	6,8	5,2
Beemster	233	172	12,0	11,0
Edam-Volendam	221	169	10,6	8,8
Hollands Kroon	92	96	5,0	3,9
Medemblik	240	166	8,0	6,9
Purmerend	283	306	12,5	10,4
Schagen	200	136	5,8	5,1
Waterland	200	164	12,0	8,6

* bij woningzoekenden in het zuidelijk werkgebied die een zelfstandige woning achterlaten (en voorheen ingeschreven waren bij Woningnet) wordt de woonduur meegeteld bij de inschrijfduur.

Huurachterstand < 0,8 % van de jaarhuur



De totale huurachterstand bedraagt ultimo 2018 0,68% van de jaarlijks te ontvangen huur. Daarmee is de huurachterstand ten opzichte van 2017 (0,73%) verder gedaald. In 2018 zijn er 212 huishoudens met huurachterstand overgedragen aan het incassobureau. Dat is een daling van meer dan 25% ten opzichte van 2017.

In 2018 hebben 29 huurders een aanzegging tot ontruiming ontvangen, een daling van 35%. Helaas zijn er zeven woningen ontruimd. In vier gevallen is de ontruiming uitgevoerd op grond van de betalingsachterstand. Op drie adressen is het huurcontract ontbonden, omdat de huurder met de noorderzon vertrokken bleek of vanwege overige redenen.

MAATREGELEN

We passen een proactief huurbetalingsbeleid toe. Dat zorgt ervoor dat huurders met een beginnende huurschuld snel in beeld zijn en wij met hen in gesprek kunnen gaan. In een gesprek bieden wij de mogelijkheid om tot een afbetalingsregeling te komen.

Contactmomenten

Naast telefonisch contact heeft het team Huurbetaling ongeveer 500 huisbezoeken afgelegd om huurders te ondersteunen bij betalingsproblemen.

Samenwerking ten behoeve van maatwerk

Waar maatwerk nodig is, werken we samen met samenwerkingspartners, zoals wijkteams en schuldhulpverleningsorganisaties. Met verschillende gemeenten zijn in 2018 samenwerkingsafspraken gemaakt op het gebied van schuldpreventie.

Meerdere schulden

Indien er sprake is van meerdere schulden dan adviseren wij huurders om ook begeleiding en budgetadvies bij een schuldhulpverlenende instantie aan te vragen.

DUURZAAM WONINGAANBOD



14.000 verhuurjaren toevoegen

Door te blijven investeren dragen wij er zorg voor dat ons bezit nu en in de toekomst aan de eisen van de tijd voldoet. Dit doen wij door nieuw te bouwen en te investeren in bestaand bezit. Dit drukken wij uit in verhuurjaren. In 2018 hebben wij 105 nieuwbouwwoningen gerealiseerd maar met name de investeringen in bestaand bezit blijven nu nog achter op de lange termijn doelstelling van 14.000 verhuurjaren per jaar.

AANTAL EENHEDEN BEGIN 2018	14.296
Nieuwbouw	105+
Splitsing	3+
Teruggekochte woning in exploitatie	7+
Algemene ruimte	1+
Verkoop	35-
Transformatie	17-
Onttrokken	25-
Sloop	-
AANTAL EENHEDEN EIND 2018	14.335

OPGELEVERDE PROJECTEN



Transformatie bezit uitgewerkt in KPI's



Met behulp van de maandrapportages monitoren we de realisatie van de transformatieopgave op jaarniveau. Daarin wordt namelijk de voortgang bewaakt van doelstellingen die zijn afgeleid uit de transformatieopgave (aantallen nieuwbouw, verduurzaming bezit etc.). Komend jaar wordt eraan gewerkt om ook periodiek de realisatie van de transformatieopgave op langer termijn inzichtelijk te maken.

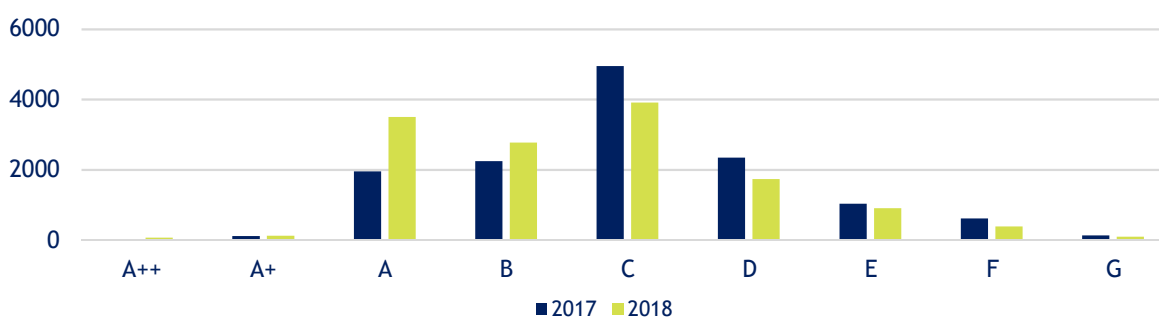
Energie-index <1,5



In 2014 hebben we een energiebeleid opgesteld, waarin we een pad naar gemiddeld label B in 2020 hebben uitgestippeld. In 2016 liepen we nog iets achter op de doelstelling, maar inmiddels lopen we iets voor. In 2018 hebben we ons gefocust op het isoleren van onze woningen. Dat heeft het mogelijk gemaakt om de energie-index te verlagen tot 1,48.

ISOLATIEMAATREGELEN				
	Bodem	Glas	Dak	Spouw
	450	147	821	842

VERDELING ENERGIELABELS



Plan van Aanpak CO2-neutraal in 2050



Het punt aan de horizon is inmiddels verschoven van 'label B in 2020' naar 'CO2-neutraal in 2050'. Dat is nog te ver weg om alles te overzien, maar verlangt wel om onze aandacht hiervoor te intensiveren. Daarom zijn we een programma duurzaamheid gestart met als doel tot een werkwijze te komen, waarmee we via tussendoelen naar 'CO2-neutraal in 2050' kunnen toewerken. Het programma is uitgewerkt in een plan van aanpak gericht op een aantal belangrijke pijlers: proces en uitvoering, interne en externe communicatie en informatie.

Tevens is met de kennis van nu een routekaart om tot een CO2-neutraal bezit in 2050 te komen uitgewerkt. Daarin zijn logische investeringsmomenten voor het bezit in kaart gebracht. De routekaart is een eerste referentie als startpunt voor CO2-neutraal in 2050, welke periodiek in relatie tot de ontwikkelingen wordt geëvalueerd.

PLANMATIG ONDERHOUD IN 2018	DAGELIJKS ONDERHOUD IN 2018
<ul style="list-style-type: none"> • 750 cv-ketels vervangen • 285 badkamers en toiletten vervangen • 2.500 woningen geschilderd • 100 dakramen vervangen 	<ul style="list-style-type: none"> • 370 keukens vervangen • 15.750 reparaties uitgevoerd <ul style="list-style-type: none"> ○ Zo'n 450 door de storm in januari ○ Zo'n 400 door de vorstperiode in februari

AANGENAAM WOONKLIMAAT



2018

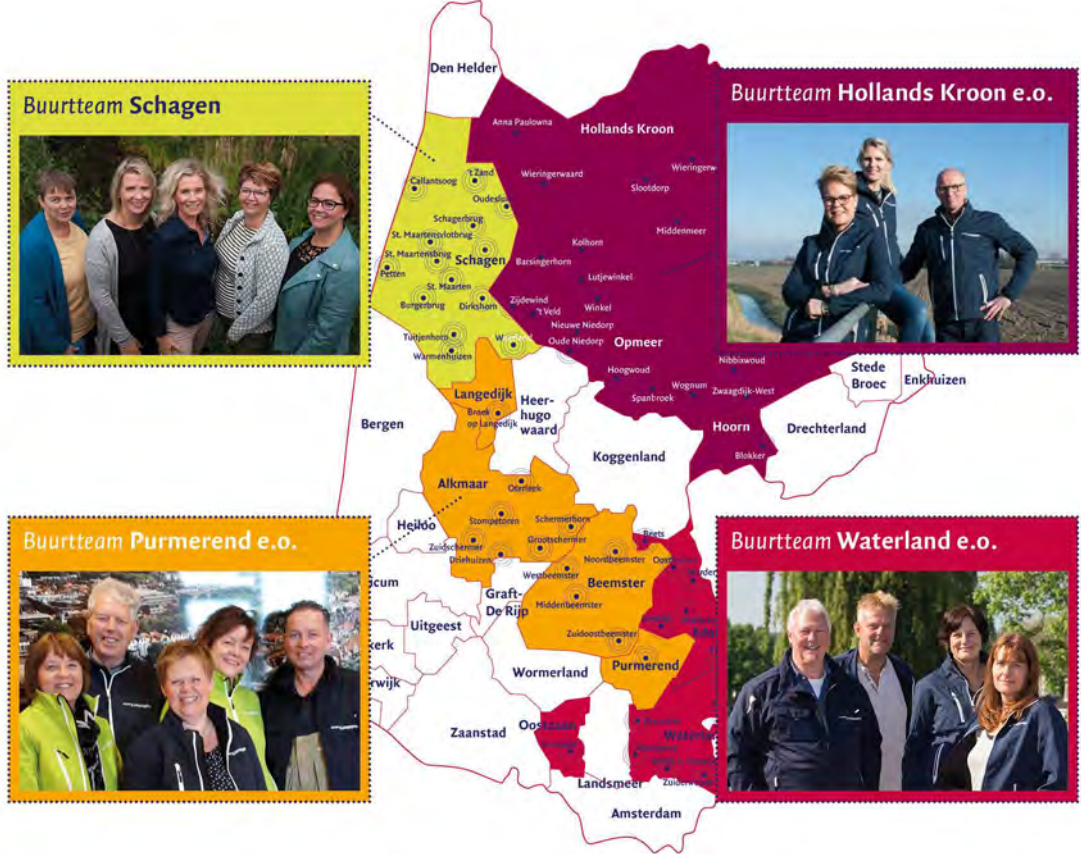


Vier buurtteams met een leefbaarheids-budget van 0,6 miljoen euro en zeggenschap over deel onderhoudsbudget.

Buurtteams worden uitgebreid met 4 buurtbeheerders (en daarmee focusverschuiving voor de buurtconsulenten)

- Minimaal 50% buurten beoordeeld op schoon/heel/veilig.
- Welkomstgesprek bij nieuwe huurders
- Kwaliteit woonklimaat in alle buurten gescoord

Buurten waar mensen zich thuis voelen, elkaar kennen en elkaar helpen als het een keertje tegenzit.



De afdeling Buurten is opgebouwd uit vier buurtteams met allen hun eigen dynamiek, vraag en opdracht binnen de verschillende werkgebieden. Meer dan in de jaren ervoor constateren we een gewijzigde tendens in het sociaal, maatschappelijk klimaat. De omstandigheden veranderen en onze bijdrage aan een aangenaam woonklimaat wordt ingewikkelder, bewerklijker en complexer.

Waar we voorheen uitgingen van een zelfredzame groep huurders die zich zelfstandig goed kon bedruipen, iets voor elkaar betekende wanneer dat nodig was en samen het heft in handen nam om een buurtactiviteit te organiseren, is een verschuiving waarneembaar. De instroom van nieuwe huurders is eenzijdiger, met een beperkt inkomen en niet zelden met behoefte aan begeleiding of een hulpvraag. Dat vraagt om een intensievere aanwezigheid van de buurtteams. Daarnaast blijft onze huurder (noodgedwongen) steeds langer zelfstandig wonen wat ook regelmatig om aandacht vraagt.

Om antwoord te kunnen geven op deze intensievere opdracht is in 2018 gekozen voor de aanstelling van een tweede gebiedsregisseur en een uitbreiding van het aantal buurtbeheerders.

Minimaal 50% buurten beoordeeld op schoon, heel en veilig



De buurtbeheerders fungeren als oren en ogen in de wijk. Ze zijn dagelijks aanwezig in de buurt en herkenbaar aan een nieuwe lijn bedrijfskleding en bedrijfsauto's zijn ze voor onze huurders makkelijk te signaleren en aan te spreken. In maart 2018 zijn de buurtbeheerders begonnen met screening op schoon, heel en veilig per buurt en constateren ze wat er in een wijk speelt; waar het goed gaat en waar interventie nodig is. Hun bijdrage is belangrijk om al onze buurten in beeld te krijgen en zo de lokale opgave te formuleren. In 2018 is meer dan de helft van de buurten beoordeeld en in 2019 volgt het andere deel van het bezit.

Welkomstgesprek bij nieuwe huurders



Enige maanden na de start van de huurovereenkomst brengen de buurtbeheerders een bezoek aan nieuwe huurders die daar prijs op stellen. Vanaf maart 2018 is op deze manier een groot aantal huishoudens bezocht. Zo'n 90% van de nieuwe huurder blijkt dat zeer te waarderen. Dit is een moment om alle uitgestelde vragen die nog leven te stellen, nader kennis te maken met het aanspreekpunt in de buurt en wegwijs gemaakt te worden in de woning en omgeving. Dat bezoek heeft ook voor ons een belangrijke functie, want hierdoor constateren we na een aantal maanden wie al redelijk gesetteld is en het leven op de rit heeft en bij wie dat moeizamer verloopt en misschien nog af en toe een extra bezoekje of ondersteuning nodig heeft.

Kwaliteit woonklimaat in alle buurten gescoord



Na diverse verkenningen is besloten om niet zelf of aan de hand van feitelijke criteria het woonklimaat in buurten te scoren, maar het oordeel daarover op te halen bij de bewoners. Er is een onderzoek naar de beleving van het woonklimaat opgezet dat wordt uitgevoerd in alle wijken waar we meer dan honderd woningen hebben. Dat is het geval in circa 90 wijken, alwaar de helft van het woningbezit is gelegen. Dit woonbelevingsonderzoek (uitvoering door KWH) is in uitvoering, de uitkomsten verschijnen in februari 2019.

SAMENWERKINGSPARTNERS

De intensievere opdracht voor de buurtteams betekent dat onze buurtconsulenten meer dan voorheen de samenwerking met lokale partijen zoeken. Het netwerk is in 2018 verder uitgebouwd tot een professioneel netwerk. Zowel gemeenten als zorg- en welzijnspartijen zijn voor ons zeer belangrijke overleg- en samenwerkingspartners. Samen zijn we in staat de eerdergenoemde problemen het hoofd te bieden en waar nodig huurders door te verwijzen naar gespecialiseerde hulp, maar ook om de lokale opgave vast te stellen. Als corporatie zien we onze klanten zoveel mogelijk als zelfstandige huurders die de regie over hun eigen leven nemen en zo lang mogelijk zelfredzaam zijn.

SAMENWERKINGSINITIATIEVEN

Zolang mogelijk zelfstandig wonen

We hebben afspraken met Wonen Plus (Welzijn) om woon-gerelateerde klusjes uit te laten voeren voor senioren en huurders met een beperking of een chronische ziekte.

Buurtbemiddeling

Om huurders met een conflict te ondersteunen hebben we in verschillende gemeenten afspraken met Buurtbemiddeling.

Buurtinitiatief

Daar waar huurders een gezamenlijk initiatief hebben dat hun buurt ten goede komt, ondersteunen we dat van harte. Bijvoorbeeld in Schagerbrug waar een stuk algemeen groen door bewoners werd geadopteerd.

Voorkomen verpaupering bij herstructurering

Waar herstructurering plaatsvindt doen we er alles aan om de huurders zo zorgvuldig mogelijk op weg te helpen en vervolgens het complex niet te laten verpauperen. Bijvoorbeeld in het complex Noordeinde in Monnickendam waar een monumentaal pand gerenoveerd gaat worden.

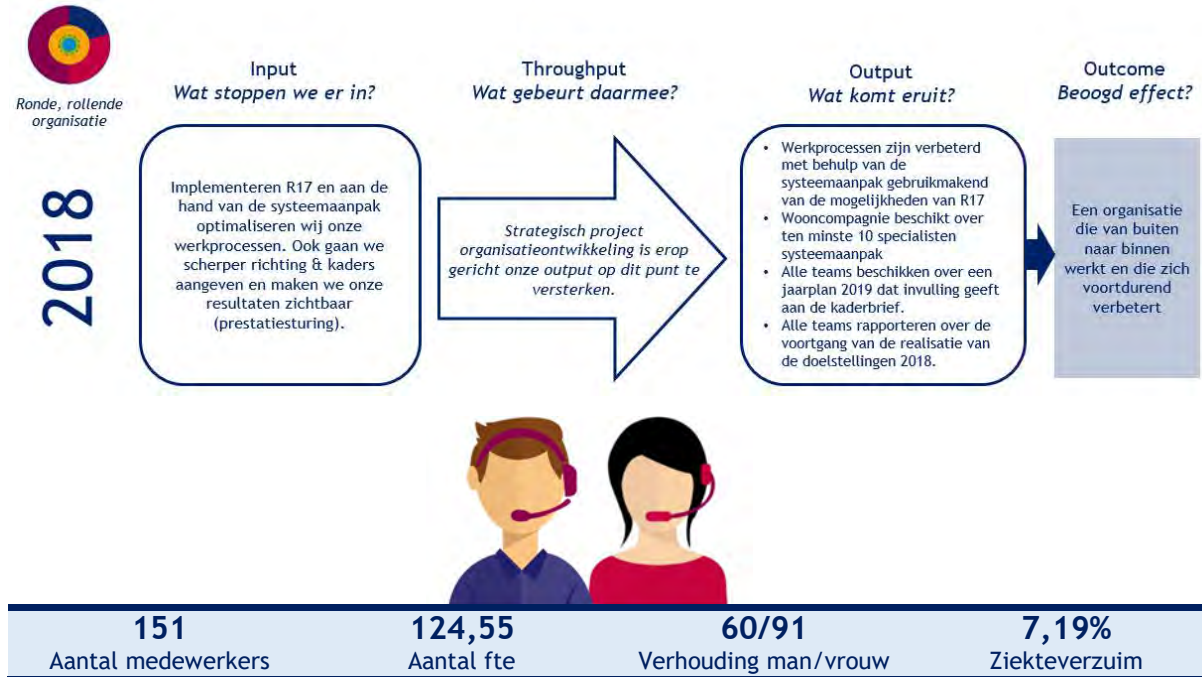
Aanbesteding groenonderhoud

De aanbesteding van groenonderhoud heeft plaatsgevonden op basis van beeldkwaliteit.

Samenredzaamheid

Versillende huurders samen laten wonen waardoor men gebruik kan maken van elkaars kwaliteiten, de zelfredzaamheid verhoogt en de eenzaamheid vermindert. Bijvoorbeeld het op te richten Thuishuis bij het Winkelmadepark of de mix van senioren huurders en jongere huurders met een lichte zorgvraag in het complex Molenweid in Wieringerwaard.

RONDE, ROLLENDE ORGANISATIE



Na de organisatieverandering in 2016 zijn de teams in 2018 goed gewend aan de ‘harde kant’ van de veranderingen, denk daarbij aan de nieuwe processen, functies en collega’s. De ‘zachte’ kant van de organisatieverandering blijft nadrukkelijk onze aandacht vragen. We moeten ons kritisch blijven afvragen hoe we ons gedragen in onze nieuwe rollen en hoe we elkaar leren aanspreken op gedrag.

Vanuit HR lag in 2018 de nadruk op het naar de lijn brengen van HR-taken en ziekteverzuim. HR naar de lijn wordt mogelijk door het verleggen van de taakverantwoordelijkheid van HR naar leidinggevenden. Een gedragsverandering bij leidinggevenden (ondersteund door HR) en het online beschikbaar maken van de HR-werkprocessen voor leidinggevenden en medewerkers (in AFAS) zijn daarvoor nodig.

Daarnaast was er in 2018 aandacht voor ziekteverzuimbegeleiding en arbodienstverlening. Na een aanbestedingstraject hebben de we intentie om met ingang van 1 april 2019 een langdurige samenwerking aan te gaan met de huidige interim-arbodienst Beter. We zetten in op een actieve ziekteverzuimbegeleiding en -preventie om het ziekteverzuim te helpen beheersen.

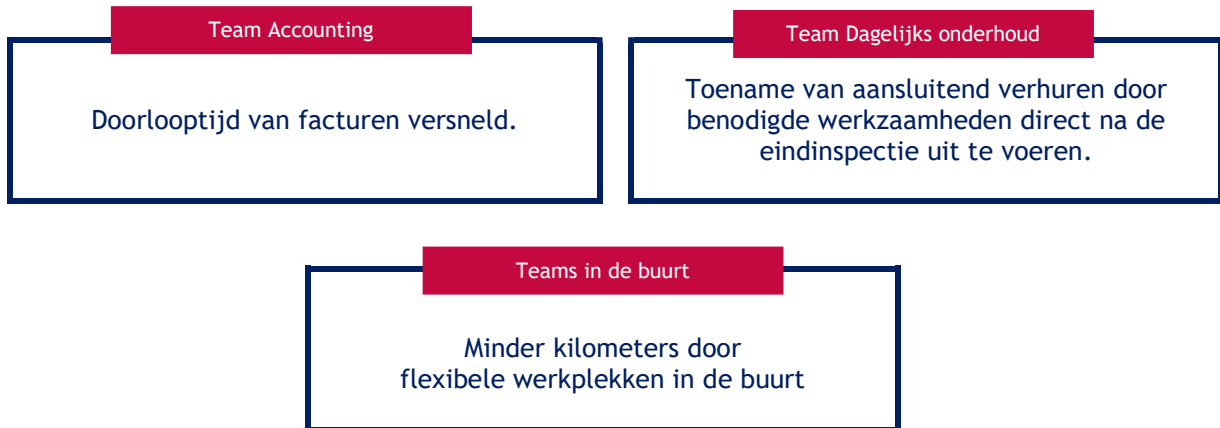
Wooncompagnie beschikt over ten minste 10 specialisten systeemaanpak



Met de systeemaanpak kunnen resultaatverantwoordelijke teams hun processen eenvoudig en snel verbeteren gericht op het creëren van meerwaarde voor de klant. Er is een tweedaagse cursus Systeemaanpak georganiseerd om medewerkers daarin te specialiseren. Deze cursus werd door de deelnemers ervaren als een interessante, nuttige en leerzame cursus en heeft geleid tot een groep van 20 ambassadeurs van de systeemaanpak in de organisatie.

Werkprocessen zijn verbeterd met behulp van de systeemaanpak gebruikmakend van de mogelijkheden van R17

Enkele voorbeelden van behaalde resultaten zijn:



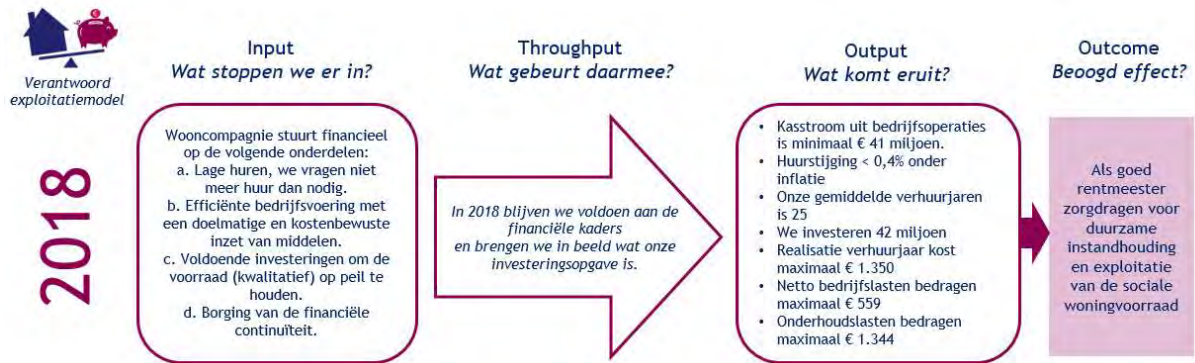
Alle teams beschikken over een jaarplan 2019 dat invulling geeft aan de kaderbrief

Afgelopen jaar was de opzet van de kaderbrief voor de teamjaarplannen anders dan voorgaande jaren: er werd een aantal specifieke vragen gesteld aan de teams. Met in essentie de vraag: op welke manier draagt jullie team bij om de benoemde doelen te bereiken? En: wat is daarvoor nodig? De antwoorden op deze vragen vormden de basis voor de teamjaarplannen. De teams hebben vervolgens hun jaarplan gepresenteerd aan het managementteam. Deze aanpak voor de jaarwerkplannen werkte bijzonder prettig en inspirerend. Waar voorheen voornamelijk de teamleider zelfstandig de plannen opstelde, is nu het hele team betrokken bij en verantwoordelijk voor de inhoud van het teamplan 2019. Dit past bij onze ronde, rollende organisatie waarbij de teams resultaatverantwoordelijk zijn.

Alle teams rapporteren over de voortgang van de realisatie van de doelstellingen 2018

In 2018 is de maandrapportage vernieuwd en maken we onze (belangrijkste) resultaten inzichtelijk. De maandrapportage is enerzijds een weergave van de resultaten van de teams en zorgt er tegelijk voor dat teams op de hoogte zijn over de voortgang van de realisatie. Daarnaast zijn we gestart met een teamcyclus. Er wordt een drietal momenten per team ingepland: aan het begin van het jaar terugkijken voor een terugblik op het afgelopen jaar, halverwege het jaar om de voortgang van het huidige plan te bespreken en in het najaar om de plannen voor het komend jaar te bespreken.

VERANTWOORD EXPLOITATIEMODEL



Kasstroom uit bedrijfsoperaties is minimaal € 41 miljoen

De kasstromen uit bedrijfsoperaties zijn in 2018 uitgekomen op ruim € 42 miljoen. De hogere kasstromen ten opzichte van de begroting komen vooral doordat in 2018 een korting van € 1,6 miljoen op de verhuurderheffing is verkregen door het opleveren van nieuwbouw met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens. Daar staat tegenover dat de verhuurderheffing zelf hoger is uitgekomen door de stijging van de WOZ-waarde van ons bezit en er een heffing saneringssteun is opgelegd van € 1,0 miljoen. De kasstromen werden daarnaast beïnvloed door een onderschrijding op planmatig onderhoud omdat nog niet alle werkzaamheden volledig zijn uitgevoerd. De organisatiekosten bleven 5% binnen de begroting.

Huurstijging <0,4% onder inflatie

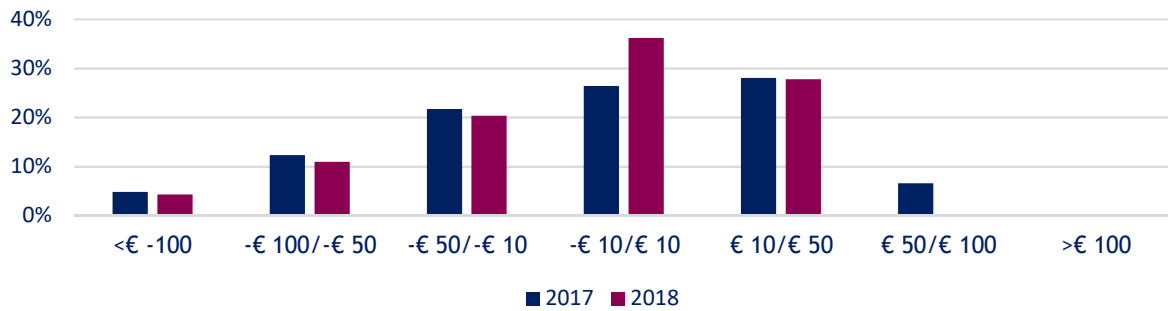
Het streefhuurbeleid bleef in 2018 ongewijzigd. Het is gebaseerd op de streefhuren die in 2015 zijn getoetst aan de kwaliteit van de woning. Richtinggevend hierbij was een percentage van 70% van de maximale huur conform het Woning Waarderingsstelsel (WWS) en onder meer de beoogde opbouw van de wensvoorraad. Deze streefhuren zijn sindsdien jaarlijks met de gemiddelde huurverhoging bijgesteld. We kiezen er bewust voor om de streefhuren niet jaarlijks als percentage van maximaal te berekenen. Dan zouden namelijk de labelsprongen als gevolg van woningisolatie veel te hard mee gaan tellen, en zou de goedkope voorraad in rap tempo verdwijnen. We kiezen ervoor om woningisolatie zonder verhoging van de actuele of de streefhuur door te voeren.

Het huurbeleid is gericht op het verbeteren van de prijs/kwaliteitverhouding. In lijn daarmee zijn de huuraanpassingen per 1 juli 2018 als volgt opgebouwd:

- De huuraanpassing is gebaseerd op de afstand tussen de actuele huurprijs en de streefhuur per 30 juni 2018.
- Er is geen huuraanpassing doorgevoerd bij huren hoger dan de streefhuur. In dat geval is de huurprijs gelijk gebleven. Dit geldt voor 37% van onze huurders.
- In geval de huur lager is dan de streefhuur is een huuraanpassing tussen 1,4% (inflatie) en 2% gevraagd. Dit is afhankelijk van de afstand tot de streefhuur. Dit geldt voor 63% van onze huurders.
- Bij de sociale huurwoningen (tot € 710,68) is de huuraanpassing daarbij nooit meer dan € 12,50.
- Aan huurders in de vrije sector (hogere huur dan 710 euro) is een inflatievolgende huurverhoging van 1,4% gevraagd.

Deze maatregelen hebben geleid tot een gemiddelde huurstijging van 1,1%. Daarmee is de huurstijging 0,3% lager ten opzichte van 1,4% inflatie.

Afstand tussen actuele huur en de streefhuur



Onze gemiddelde verhuurjaren is 25

Ons uitgangspunt is dat ons bezit minimaal gemiddeld nog 25 jaar goed verhuurbaar is. In 2019 zal dit worden geactualiseerd waarbij wij onder meer rekening gaan houden met de routekaart voor de verduurzaming van ons bezit.

Onderhoudslasten maximaal € 1.344



Netto bedrijfslasten maximaal € 559



DE KADERS VAN WOONCOMPAGNIE

GOVERNANCE

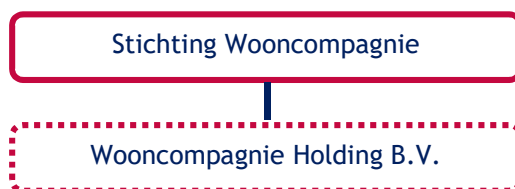
De Governance Code Woningcorporaties is voor ons leidend voor de inrichting van het ondernemingsbestuur. We onderschrijven en volgen de 'Governance Code Woningcorporaties 2015' volgens het principe 'pas toe of leg uit'. Dat betekent dat wij de code volgen en waar we dat niet doen, leggen we dat uit.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

OORDEEL AUTORITEIT WONINGCORPORATIES

In 2018 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) diverse corporaties er op gewezen dat het gedeeltelijk vergoeden van een WonenPlus-lidmaatschap aan huurders niet is toegestaan binnen de Woningwet. Dat was voor ons aanleiding om bij de Aw te melden dat wij een dergelijke vergoeding ook toepassen. Om te voorkomen dat we niet meer kunnen bijdragen aan het WonenPlus-lidmaatschap van huurders, hebben we gezocht naar een alternatieve vorm waarmee we onze bijdrage kunnen voortzetten én die past binnen de Woningwet. We zijn daar in geslaagd en dat betekent dat we huurders hierdoor kunnen blijven ondersteunen bij het langer zelfstandig thuis wonen als het gaat om woon-gerelateerde werkzaamheden. De Regionale Stichting Wonen Plus (RSWP) en de stichting Wonen Plus Welzijn (WPW) ondersteunen beide een netwerk van vrijwilligers. Deze vrijwilligers helpen mensen om zelfstandig te kunnen blijven wonen, in de vertrouwde thuissituatie.

VERBINDINGEN

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



WOONCOMPAGNIE HOLDING B.V.

Stichting Wooncompagnie is de oprichter en enig aandeelhouder van Wooncompagnie Holding bv. Op 31 oktober 2003 is de akte van oprichting notarieel gepasseerd. De vennootschap is een houdstermaatschappij. Wooncompagnie Holding B.V. bevat nog enkele grondposities die verkocht worden. De B.V. is solvabel.

FINANCIËLE GEGEVENS	
Deelnemingspercentage	100%
Eigen vermogen	€ 2.361.000
Resultaat 2018	-/- € 39.000
Financiering rechtstreeks Stichting Wooncompagnie	n.v.t.

Wooncompagnie Holding B.V. is qua belang en risicoprofiel geclassificeerd (1 is een hoog risico en 3 een beperkt risico). Deze classificatie wordt jaarlijks geactualiseerd.

RISICOCLASSIFICATIE	
Risicoprofiel	Laag
Kapitaaldeelname	Laag
INDELING CATEGORIE	3

Nb. De kapitaaldeelname wordt als hoog geclassificeerd wanneer deze groter is dan 3 miljoen euro.

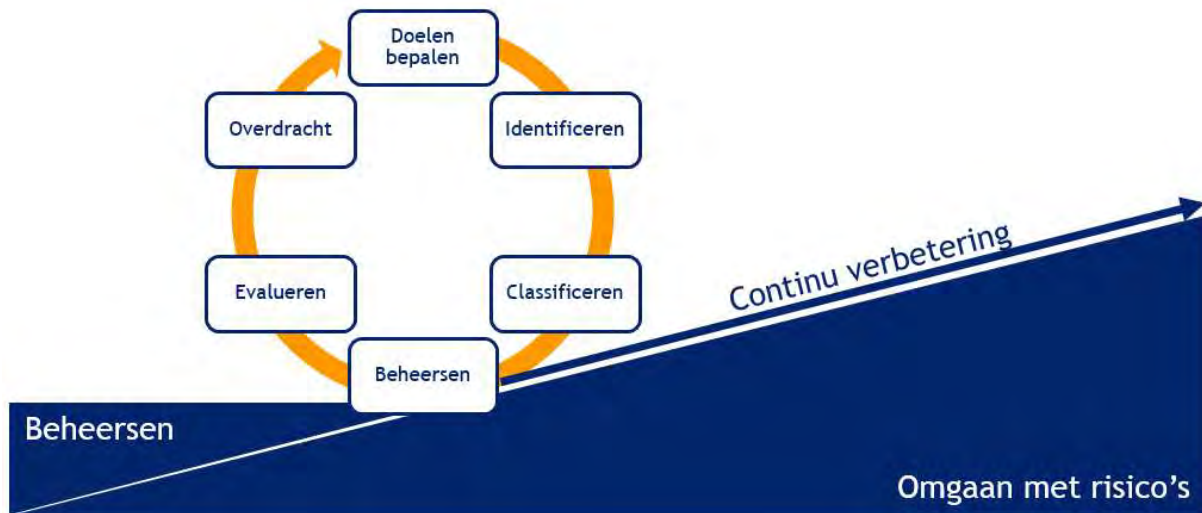
STICHTING SOCIALE VERHUURDERS NOORD-KENNEMERLAND

Wooncompagnie heeft naast het (in)directe belang in haar deelneming ook een belang in de Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK). Dit betreft een samenwerkingsverband waarin deelnemende woningcorporaties zitting hebben en waarin Wooncompagnie een bestuurlijke, duurzame band heeft en daarmee kwalificeert het SVNK als verbinding.

RISICOMANAGEMENT

Het volbrengen van onze missie is onlosmakelijk verbonden met het zo optimaal mogelijk realiseren van onze doelstellingen. Daarbij zetten wij risicomanagement in als hulpmiddel. We vinden het belangrijk dat medewerkers in staat zijn risico's te herkennen en daarop te anticiperen. We stimuleren daarbij het ontwikkelen van een intern kompas, waarbij we voorkomen om volledig te steunen op beheersingssystemen. Daarom is een risicovolwassen organisatie onze ambitie.

Wooncompagnie geeft invulling aan risicomanagement conform onderstaand model, waarbij de focus niet ligt op het beheersen van risico's, maar de wijze waarop wij risico's signaleren en hoe wij hier vervolgens mee omgaan.



Onze interne risico-ambassadeurs zijn de drijvende krachten binnen de organisatie die de mate van risicovolwassenheid naar een hoger plan tillen. Zij creëren risicobewustzijn door regelmatig praktijkvoorbeelden en dilemma's vanuit de dagelijkse praktijk te bespreken in verschillende actieve werkvormen of te communiceren via andere interne mediums. Middels deze aanpak wordt een intern kompas ontwikkeld dat bijdraagt aan het realiseren van onze ambitie. Daarmee zorgen we ervoor dat we, onafhankelijk van een omvangrijk raamwerk met risico's, in staat zijn onzekerheden die op ons afkomen te managen.

Uitgaande van het recept met ingrediënten als onze vaardigheid op basis van de risicogestuurde aanpak én een vleugje prioritering, zien wij ons voor onderstaande risico's staan. Deze risico's zijn in 2018 integraal beoordeeld door de risico-eigenaren en er is vastgesteld dat deze actueel zijn.

Missie	We werken aan de best mogelijke woning tegen de laagst mogelijke prijs, zodat ook mensen met weinig koopkracht zelf kunnen kiezen hoe en waar ze willen wonen.			
Doelen	Voldoende betaalbaar	Tevreden bewoners	Aangenaam woonklimaat	Duurzaam woonaanbod
Financieel	Prijswontwikkeling	Faillissement leveranciers		
	Financieringspositie	Calamiteiten		
Klanten	Politiek	Vraag en aanbod	Kwaliteit woonomgeving	Duurzaamheid
		Privacywetgeving		
Interne processen	Stuur- en verantwoordingsinformatie			
	Werking infrastructuur			
	Cybercriminaliteit			
Leren & groeien	Integriteit			
	Leiderschapsstijl			

PRIJSONTWIKKELING

Risico Risicosturing Ontwikkeling	<p>Het risico dat kosten bovenmatig toenemen.</p> <p>Jaarlijks maximale kostenstijging (incl. investeringen) inflatie + 0,5%</p> <ul style="list-style-type: none">• De hogere kosten in 2018 hebben vooral betrekking op de heffingen. In tegenstelling tot 2017 was er in 2018 sprake van een heffing saneringssteun van ongeveer € 1 mln. De stijging van de verhuurderheffing in 2018 werd gecompenseerd door een vermindering vanwege het opleveren van nieuwbouw;• Belangrijkste aandachtspunt voor de kostenontwikkeling is de ontwikkeling van de bouwindex en de aanbestedingsresultaten. Deze laten in ook in 2018 een sterke boven- inflatoire ontwikkeling zien. Vooralsnog hoeft dit nog geleid tot aanpassing van de uitgangspunten.
---	---

Financieringspositie

Risico Risicosturing	<p>Het risico dat de financieringsmogelijkheden worden beperkt.</p> <p>Financierbaarheid tegen aanvaardbare condities en financiële onafhankelijkheid.</p> <p>Afhankelijk van de voortgang van de investeringen verwacht Wooncompagnie de komende 10 jaar een bovengemiddelde groei van de leningportefeuille. Gezien de bstaande ruimte in de LTV is dit een aanvaardbaar risico maar zal actief worden gemonitord.</p>
Ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none">• Kredietwaardigheidsbeoordelaars Moody's Investors Service en S&P Global Ratings bevestigen in hun jongste rapporten de hoogste kredietwaardigheid voor WSW: Aaa respectievelijk AAA. Maar daar waar Moody's zijn vooruitzicht met stabiel hetzelfde houdt als de vorige keer, verlaagt S&P zijn vooruitzicht van stabiel naar negatief. Het risico van een hogere rente voor de sector ligt op de loer;• Nieuwe financieringsmogelijkheden zijn aangeboord door de implementatie van het Elektronisch Financierings Platform van List. Dit platform is in 2019 operationeel;• Daarnaast neemt Wooncompagnie in samenwerking met zeven andere corporaties, onder begeleiding van Thesor, deel aan de introductie van een nieuwe geldgever voor de sector. Dit betreft CEB (The Council of Europe Development Bank).

FAILLISSEMENT LEVERANCIERS

Risico Risicosturing Ontwikkeling	<p>Het risico dat leveranciers failliet gaan.</p> <p>Voorkomen van financiële schade.</p> <ul style="list-style-type: none">• In 2018 hebben een faillissement bij een leverancier van Wooncompagnie voorgedaan. Op het moment van faillissement was echter geen sprake vooruitbetaling voor nog te ontvangen diensten.
---	---

CALAMITEITEN

Risico Risicosturing Ontwikkeling	<p>Het risico dat zich een calamiteit voordoet.</p> <p>Geen verwijtbare calamiteiten en te allen tijde adequaat handelen.</p> <ul style="list-style-type: none">• In 2018 zijn er geen incidenten geweest waarbij het calamiteitenprotocol van kracht is geweest;• Er heeft zich op zaterdag 6 oktober een gasexplosie voorgedaan in een woning in Warder. De woning is beschadigd en het glas van de gesprongen ramen lag verspreid in de buurt. De bewoner is zwaargewond afgevoerd. Een technisch adviseur heeft in overleg met de politie gezorgd voor passende maatregelen om de woning veilig te stellen. De buurtconsulente is op huisbezoek gegaan bij de omwonenden. De buurtbewoners hebben het initiatief genomen om de buurt op te ruimen. De buurtbewoners hebben hun dank uitgesproken voor de adequate ondersteuning vanuit Wooncompagnie.
---	--

POLITIEK

Risico
Risicosturing
Ontwikkeling

Het risico dat het beleid van de overheid aan verandering onderhevig is.
We zijn op de hoogte van gemeentelijke plannen en zijn daarin gesprekspartner.

- Er is gekozen voor een andere opzet van het gemeenteplan, om de gesprekken met gemeenten over onze voornemens aan te scherpen en de samenwerking te intensiveren;
- Eind 2018 is Wooncompagnie gevisiteerd, wij hebben de visitatiecommissie gevraagd om expliciet aandacht te besteden aan de kwaliteit van de samenwerking en de afspraken met gemeenten;
- Richting sector en landelijke overheid hebben we in 2018 nadrukkelijk stelling genomen. In een pleidooi ('een huurwoning is geen voorziening maar een thuis') hebben we uiteengezet hoe we aankijken tegen de positie van de sociale huursector, en welk beleid daar wel of niet bij past. Hier kiezen we zodoende voor de stap vooruit: het beleid van de overheid mag dan grillig zijn, de koers van Wooncompagnie is bestendig.

VRAAG EN AANBOD

Risico
Risicosturing
Ontwikkeling

Het risico dat vraag en aanbod niet op elkaar zijn afgestemd.
Een aanbod afgestemd op marktontwikkelingen.

- De voorraadstrategie is geactualiseerd, zodat deze aansluit bij de (eind 2017) herijkte wensvoorraad;
- De voorraadstrategie is opgenomen in de meerjarenbegroting en wordt momenteel uitgewerkt in bouwblokstrategieën. Het voornaamste risico is nu of wij (organisatorisch en markttechnisch) in staat zijn deze strategie ook daadwerkelijk uit te voeren.

PRIVACYWETGEVING

Risico
Risicosturing
Ontwikkeling

Het risico dat de privacywetgeving wordt geschonden. Gestelde norm vanuit overheid.
Voldoen aan de privacywetgeving.

- Vanaf 25 mei 2018 is de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) van kracht en geïmplementeerd binnen Wooncompagnie;
- De nieuwe regels zijn bekend gemaakt binnen de organisatie en de bewustwording bij de medewerkers is verhoogd;
- Daarnaast zijn er als gevolg van de AVG administratieve activiteiten uitgevoerd zoals het opstellen van Verwerkersovereenkomsten, Privacyverklaring, Autorisatiestructuur DE, handboek ed.

KWALITEIT WOONOMGEVING

Risico
Risicosturing
Ontwikkeling

Het risico dat de kwaliteit van het woonklimaat (fysiek en sociaal) onvoldoende is.
Bewoners die trots zijn op hun buurt
Verhuren van woningen waar we trots op zijn.

- De huisvesting van o.a. nieuwe instromers (waaronder vergunninghouders, verwarde personen, etc.) vragen om steeds meer extra aandacht voor het leef- en woonklimaat in onze wijken en buurten;
- Afgelopen jaar zijn wij gestart om al onze wijken, straten en buurten minimaal 1x per jaar te screenen op items als schoon, heel en veilig. Een veilige, hele en schone wijk, straat of buurt is wat ons betreft 1 van de pijlers van een aangenaam woonklimaat;
- Daarnaast zijn wij in 2018 gestart met het bezoeken van nieuwe huurders. Als nieuwe huurder ongeveer 2 tot 3 maanden in hun nieuwe woningen zitten gaan onze buurtbeheerders langs voor een kennismakingsgesprek. Dit kennismakingsgesprek heeft ook een preventieve werking. Nieuwe huurders wijzen we op zaken waar zij verantwoordelijk voor zijn en wat ze van Wooncompagnie mogen verwachten.

DUURZAAMHEID

Risico Risicosturing Ontwikkeling	Het risico dat de energetische kwaliteit van het bezit onvoldoende is. Gestelde norm vanuit overheid. <ul style="list-style-type: none">• In 2018 is een inhaalslag gemaakt met het opnemen van energielabels;• De gemiddelde energie-index is gedaald van 1,52 naar 1,48 (doelstelling 2018 was 1,50);• Er wordt naar toegewerkt ultimo 2020 een gemiddelde index van 1,40 te bereiken.
---	---

STUUR- EN VERANTWOORDINGSINFORMATIE

Risico Risicosturing Ontwikkeling	Het risico dat stuur- en verantwoordingsinformatie structureel niet tijdig (of helemaal niet), betrouwbaar of beschikbaar is. <ol style="list-style-type: none">1. Goedkeurende verklaring van accountant.2. Vermijden aanwijzingen of maatregelen van Aw en WSW.3. Voorkomen noodzakelijke herziening bestaande contractuele afspraken. <ul style="list-style-type: none">• De maandrapportages zijn in 2018 herijkt waarbij meer is aangesloten op de prestaties van de teams en de organisatie;• De rapportages zijn in 2018 toegankelijk gemaakt voor alle medewerkers om zo meer bewustzijn te bewerkstelligen bij de doelstellingen van Wooncompagnie;• In 2018 zullen op gemeenteniveau rapportages worden opgebouwd die met de gemeenten worden besproken. Dit helpt de organisatie om stuur- en verantwoordingsinformatie betrouwbaar en inzichtelijk te maken.
---	--

WERKING INFRASTRUCTUUR

Risico Risicosturing Ontwikkeling	Het risico dat de IT-infrastructuur niet functioneert. Voorkomen van onherstelbare schade. <ul style="list-style-type: none">• De telefonie is op dit moment enigszins kwetsbaar, aangezien de Ziggo dataverbinding niet te allen tijde goed functioneert;• Er staan in 2019 twee projecten op de planning die deze kwetsbaarheid moeten verminderen: 'Vernieuwen Telefonieomgeving' en 'Alternatief voor Ziggolijn'.
---	---

CYBERCRIMINALITEIT

Risico Risicosturing Ontwikkeling	Het risico dat het ICT-systeem moedwillig wordt misbruikt. Voorkomen van onherstelbare schade. <ul style="list-style-type: none">• In 2018 hebben we de nodige aandacht besteed aan de bewustwording door de medewerkers;• Er is een organisatie brede bijeenkomst georganiseerd met een ethisch hacker;• Er zijn <i>phishing mail</i> campagnes gevoerd en we hebben een bezoek georganiseerd van een <i>mystery guest</i>;• De IT-beveiliging van onze externe werklocaties is in 2018 op orde gebracht.
---	--

INTEGRITEIT

Risico Risicosturing Ontwikkeling	Het risico dat medewerkers het persoonlijk belang laten prevaleren boven het organisatiebelang. We laten het persoonlijk belang niet prevaleren boven het organisatiebelang. <ul style="list-style-type: none">• Regelmatig hebben we aandacht besteed aan integriteit en hebben we dit op verschillende manieren bespreekbaar gemaakt;• In 2018 is tevens aansluiting gezocht bij 'de week van de integriteit'.
---	--

LEIDERSCHAPSSTIJL

Risico	Het risico dat de stijl van leidinggeven afwijkt van de sturing die de organisatie nodig heeft om optimaal te functioneren.
Risicosturing	Een leiderschapsstijl die aansluit op de behoeften van de organisatie.
Ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none">• Er is continu aandacht om aansluiting te vinden bij de leiderschapsstijl die de organisatie nodig heeft;• Afgelopen jaar is veel aandacht besteed aan het afstemmen van operationele processen om optimaal bij te dragen aan de strategische doelen en aan klantgerichtheid (het KWH klantoordeel laat een stijgende lijn zien).

FINANCIËN

JAARRESULTAAT 2018

Het jaarresultaat bedraagt in 2018 € 186,4 miljoen positief. Dit resultaat is opgebouwd uit € 182,5 miljoen voor de DAEB-portefeuille en € 3,9 miljoen voor de niet-DAEB portefeuille. Het resultaat wordt voor € 166,0 miljoen beïnvloed door waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille. Hieronder geven wij een beschouwing van de ontwikkeling van de marktwaarde en beleidswaarde van ons bezit.

FINANCIËLE RATIO'S

De belangrijkste financiële ratio's zijn zoals uit de kengetallen blijkt in 2018 verbeterd en er is sprake van een gezonde financiële positie. Naar de toekomst toe willen wij de nadruk blijven leggen op het handhaven van de betaalbaarheid van onze woningen. Door de grote investeringsopgave in het licht van de verduurzaming is de verwachting dat met name de Loan to Value (LTV) in de komende jaren zal stijgen.

EXPLOITEREN

Het nettoresultaat uit de exploitatie van het vastgoed daalde van € 45,1 miljoen in 2017 naar € 42,9 miljoen in 2018. Deze daling wordt veroorzaakt door de stijging van de verhuurderheffing en de onderhoudslasten, terwijl de huurinkomsten licht zijn afgenomen. De daling is een gevolg van een gematigde huurverhoging, de verkoop van een complex in 2017 en een geplande huuraanpassing van een zorginstelling.

BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE ONTWIKKELING VAN DE MARKTWAARDE

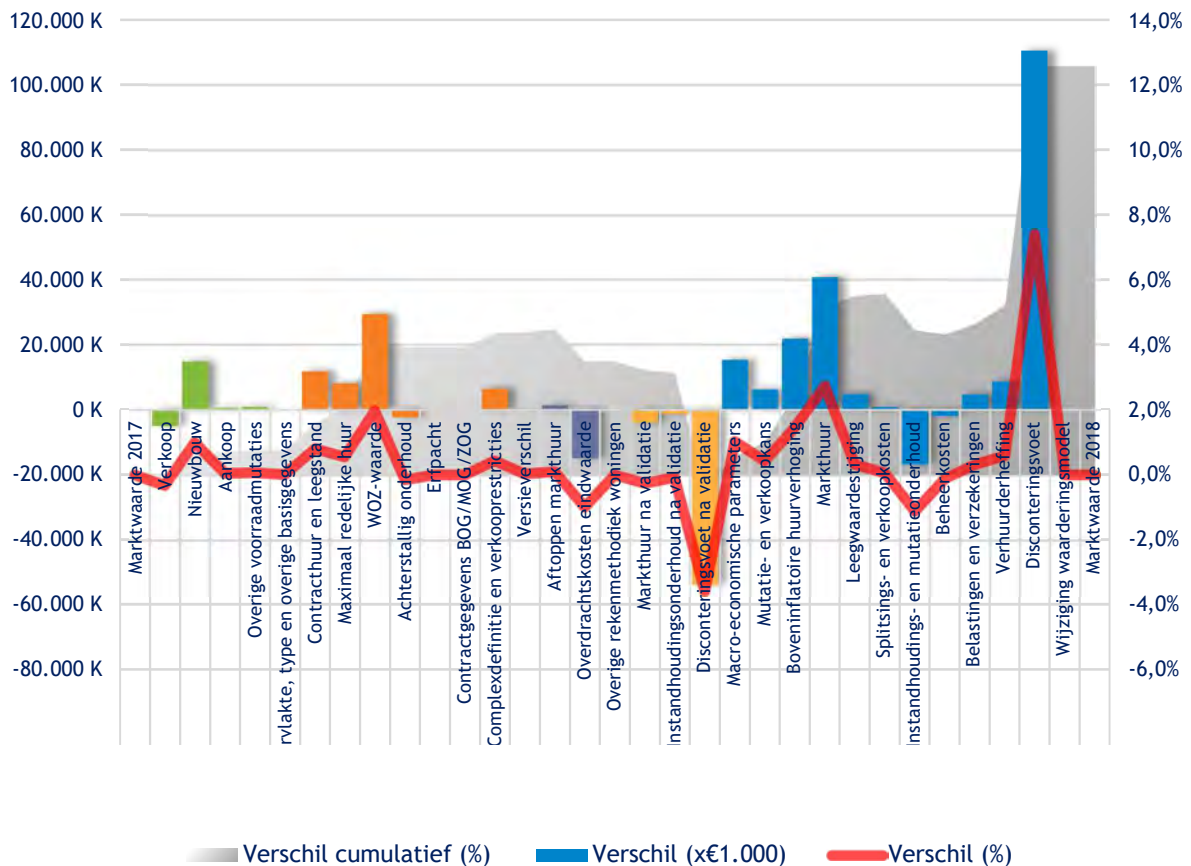
Het vastgoed is met uitzondering van het Bedrijfsmatig-, Maatschappelijk- en Zorgvastgoed (BOG, ZOG, MOG) gewaardeerd op basis van de basisversie van het handboek 'modelmatig waarden marktwaarde'. BOG, MOG en ZOG zijn gebaseerd op de full versie. Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Wooncompagnie heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd.

De totale omvang van de woningportefeuille is met € 188 miljoen gegroeid naar een waarde van €1.687 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 12%.

Als gevolg van de marktontwikkelingen is er in het handboek modelmatig waarden marktwaarde een structureel hogere, eeuwigdurende boven inflatoire huurverhoging voor zelfstandige woonegelegenheden ingerekend, is de gemiddelde markthuur per woning gestegen, is het gemiddelde instandhoudings onderhoud toegenomen en zien wij een disconteringsvoet die gemiddeld sterk is gedaald ten opzichte van 2017.

Dit vertaalt zich grafisch gezien in de volgende ontwikkeling van de marktwaarde van de woningportefeuille ten opzichte van 2017:

VERLOOP MARKTWAARDE 2017 - 2018



BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE ONTWIKKELING VAN DE BELEIDSWAARDE

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, dat is de reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Wooncompagnie bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streef- huur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio's waarin Wooncompagnie actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten).

BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP HET VERSCHIL TUSSEN DE MARKTWAARDE EN DE BELEIDSWAARDE VAN HET VASTGOED IN EXPLOITATIE

Per 31 december 2018 is in totaal € 935 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 780 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 ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingsituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheers- lasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Wooncompagnie heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 955 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1 mln 1000,-	x €1 mln 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 1.756
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ - 285	
Betalbaarheid (huren)	€ - 447	
Betalbaarheid verhuurderh.	€ - 75	
Kwaliteit	€ - 107	
Beheer	€ - 41	
	€ - 955	
Beleidswaarde		€ 801

Dit impliceert dat circa 72% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

TREASURY

In 2018 zijn de derivaten met een *mandatory break* omgezet in vastrentende geldleningen. De nominale hoofdsom van deze transactie bedroeg € 68,4 miljoen euro. De te betalen rente op deze geldleningen ligt na de omzetting niet hoger dan de rente die wij voor de omzetting betaalden. Voor Wooncompagnie betekent de omzetting dat er geen risico meer bestaat op een verplichte afrekening van de marktwaarde en is tevens voorkomen dat in aanloop naar de afrekening een liquiditeitsbuffer moet worden aangehouden.

VERKORTE JAARREKENING

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIEF	31-12-2018	31-12-2017
Vaste activa		
Immateriële vaste activa	974	632
Materiële vaste activa		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.726.344	1.536.147
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	29.966	28.555
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	82.473	72.164
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.047	12.680
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	5.337	5.356
	1.847.167	1.654.902
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	6.099	9.317
Leningen u/g	-	-
Agio	56.470	-
Overige effecten	3.245	3.554
Overige vorderingen	1.552	1.674
	67.366	14.545
Subtotaal vaste activa	1.915.507	1.670.079
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.829	4.438
Overige voorraden	289	354
	5.118	4.792
Vorderingen		
Huurdebiteuren	555	650
Gemeenten	3	134
Belastingen en premies sociale verzekeringen	781	-
Overige vorderingen	48	1.029
Overlopende activa	990	932
	2.377	2.745
Liquide middelen	16.329	12.476
Subtotaal vlottende activa	23.824	20.013
Totaal	1.939.331	1.690.092

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

PASSIEF	31-12-2018	31-12-2017
Groepsvermogen	1.334.378	1.148.024
Vorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	5.939	319
Overige voorzieningen	876	1.349
	6.815	1.668
Schulden		
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	2.295	2.362
Schulden/leningen kredietinstellingen	489.353	432.555
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	73.102	68.159
Overige schulden	23.879	22.849
	588.629	525.925
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	8	56
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.761	6.827
Overige schulden	551	551
Overlopende passiva	7.189	7.041
	9.509	14.475
Subtotaal schulden	598.138	540.400
Totaal	1.939.331	1.690.092

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018

(x € 1000)

	2018	2017
Huuropbrengsten	90.126	90.252
Opbrengsten servicecontracten	1.345	1.602
Lasten servicecontracten	-1.394	-1.412
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.669	-6.774
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.689	-22.785
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-16.820	-15.746
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	42.899	45.137
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.608	18.783
Toegerekende organisatiekosten	-149	-416
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.212	-11.044
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.247	7.323
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.848	309
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	178.709	2.858
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	5.366	4.062
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-277	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	165.950	7.229
Opbrengsten overige activiteiten	205	100
Kosten overige activiteiten	-89	-55
Netto resultaat overige activiteiten	116	45
Overige organisatiekosten	-	-
Leefbaarheid	-949	-806
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-849	2.596
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	114	92
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-16.153	-17.392
Saldo financiële baten en lasten	-16.888	-14.704
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	194.375	44.224
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-8.021	-8.420
Resultaat deelnemingen	-	-
Resultaat na belastingen	186.354	35.804

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(directe methode x € 1000)

	2018	2017
Operationele activiteiten		
Ontvangsten van huurders	90.340	90.213
Vergoedingen	1.359	1.471
Ontvangsten overige	524	887
Renteontvangsten	58	35
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>92.281</u>	<u>92.606</u>
Betalingen inzake erfpacht	-1	-9
Betalingen aan werknemers	-9.086	-9.178
Betalingen aan leveranciers onderhoud	-17.472	-17.436
Betalingen overige bedrijfsuitgaven	-10.895	-10.692
Rente-uitgaven	-16.379	-17.593
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.084	-76
Verhuurderheffing	-10.643	-10.654
Betalingen leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-699	-575
Vennootschapsbelasting	-10.189	-12.572
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-76.448</u>	<u>-78.785</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>15.833</u>	<u>13.821</u>
Investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.574	7.392
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	4.580	6.471
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	38	952
(Des)Investeringsontvangsten overige	11	8.590
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	<u>10.203</u>	<u>23.405</u>
Betalingen investering nieuwbouw	-9.863	-14.714
Betalingen aankoop woonegelegenheden	-	-
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-6.834	-10.704
Betalingen aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-4.561	-5.488
Betalingen sloop	-	-
Betalingen aankoop grond	-	-
Betalingen investeringen overig	-1.225	-582
Betalingen externe kosten bij verkoop	-263	-417
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	<u>-22.746</u>	<u>-31.905</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<u>-12.543</u>	<u>-8.500</u>
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	581	2.614
Uitgaven verbindingen	38	-
Uitgaven overig	-316	-176
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>	<u>303</u>	<u>2.438</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-12.240</u>	<u>-6.062</u>
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	93.400	-
Mutatie door WSW geborgde leningen met variabele hoofdsom	-	11.100
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	<u>293.400</u>	<u>11.100</u>
Aflossing door WSW geborgde leningen	-92.586	-18.176
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-300	-292
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-254	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<u>-93.140</u>	<u>-18.468</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>260</u>	<u>-7.368</u>
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar	<u>3.853</u>	<u>390</u>

KENGETALLEN

Kengetallen op grond van de geconsolideerde jaarrekening

	2018	2017
GEGEVENS BEZIT	Aantal	Aantal
BEZIT IN EIGENDOM		
Woonruimte	13.669	13.604
Bedrijfsruimte	17	17
Maatschappelijk vastgoed	43	41
Intramuraal zorgvastgoed	531	549
Parkeergelegenheid	75	85
Totaal aantal verhuureenheden	14.335	14.296
MUTATIES IN HET WONINGBEZIT		
Opgeleverde nieuwbouw	105	42
Sloop	0	0
Verkoop	-35	-47
Aankoop	7	0
Overige mutaties	-38	-50
Saldo	39	-55
ZELFSTANDIGE WOONGELEGENHEDEN NAAR HUURKLASSE		
Goedkoop	1.500	1.640
Betaalbaar	10.720	10.509
Duur tot huurtoeslaggrens	1.141	1.381
Duur boven huurtoeslaggrens	177	140
	13.538	13.670
KWALITEIT		
KOSTEN ONDERHOUD PER VHE	x € 1	x € 1
Niet-planmatig onderhoud	303	245
Planmatig onderhoud	929	904
Totaal kosten onderhoud	1.232	1.149
MAATSCHAPPELIJKE UITGAVEN	x €1.000	x €1.000
Saneringssteun	992	0
Verhuurdersheffing	10.643	10.655
Leefbaarheid	949	806
HET VERHUREN VAN WONINGEN		
Gerealiseerde huurverhoging	1,10%	0,00%
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,68%	0,73%
Huurderving in % van de jaarhuur	1,63%	1,63%

	2018	2017
PERSONEELSBEZETTING EINDE BOEKJAAR	Aantal, €, %	Aantal, €, %
Aantal fte	124,1	121,0
Aantal vhe's per fte	116	118
Opleidingskosten	148.826	155.796
Ziekteverzuimpercentage	7,19%	5,90%
FINANCIERBAARHEID	x €1.000	x €1.000
Schuldrestant leningen overheid en kredietinstellingen per vhe	30.358	30.422
Waarvan geborgd door het WSW per vhe	29.962	30.008
Gemiddelde rentepercentage	3,63%	3,84%
FINANCIËLE CONTINUÏTEIT		
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde) ¹	68,8%	67,9%
Investerings- en financieringsratio ²	-249,41%	-23,65%
Rentedekkingsgetal (ICR) ³	1,9	1,8
Loan to value (o.b.v. 90% WOZ-waarde) ⁴	21,6%	22,9%
Loan To Value (o.b.v. Beleidswaarde)	54,3%	56,1%
Loan to value/dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	24,8%	27,7%
WOZ-waarde per vhe	156.070	147.700
Beleidswaarde per vhe	55.873	54.201
Marktwaarde per vhe	122.519	109.450

1 De solvabiliteit is het gepresenteerde eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal.

2 De investerings- en financieringsratio geeft aan welk gedeelte van de investering extern wordt gefinancierd. Deze wordt berekend door de investering in de vastgoedportefeuille af te zetten tegen de mutatie in de financiering.

3 De ICR bestaat uit het saldo van de exploitatiekasstroom (exclusief rente) in verhouding tot de totale rentelasten.

4 Bij loan to value wordt de financiering uitgedrukt in een percentage van de waarde van het bezit. Een hoger percentage leidt tot een hogere financieringslast. Hierboven hebben we de financiering afgezet tegen de WOZ-waarde, bedrijfswaarde en marktwaarde.

BELANGHOUDERS

BERICHT VAN DE ONDERNEMINGSRAAD

In 2018 zijn er weer de nodige vraagstukken en instemmingsverzoeken gepasseerd bij de OR. Dit jaar geen adviesaanvragen. Het werken in commissies gaat ons steeds beter af en werpt zijn vruchten af. Voor onze Arbo-commissie was er in 2018 wederom veel te doen. De gehele procedure voor het kiezen van een nieuwe Arbodienst kende vele hindernissen en daar heeft de commissie zijn handen aan vol gehad. Dit instemmingstraject zal pas in het 1^e kwartaal van 2019 afgerond kunnen worden.

COMMUNICATIE

De ondernemingsraad heeft een eigen site op intranet. Daarop publiceert de OR alle adviesaanvragen, instemmingsverzoeken en reacties. Ook de agenda's en de goedgekeurde verslagen van de overlegvergadering en OR-overleg worden op deze site gepubliceerd. Ook maakt de OR gebruik van *Survey Monkey* om enquêtes uit te zetten. Op deze manier kan de OR iedereen bereiken indien dit nodig is. Tevens verschijnt er 4x per jaar een digitale nieuwsbrief.

SAMENSTELLING ONDERNEMINGSRAAD

In 2018 hebben er geen wijzigingen plaatsgevonden in de samenstelling van de ondernemingsraad. Voorzitter Anja Vendel en vicevoorzitter Edo Huisman hebben zich verkiesbaar gesteld in september van dit jaar maar dit heeft niet geleid tot verkiezingen. De functies binnen de OR zijn niet gewijzigd.

NAAM	FUNCTIE	INGANGSDATUM OR-LIDMAATSCHAP	VERKIESBAAR
Anja Vendel	Voorzitter	Mei 2013	September 2022
Edo Huisman	Vicevoorzitter	Mei 2013	September 2022
Daan van der Zwet	Lid	September 2016	September 2020
Edith Abbring	Lid	September 2016	September 2020
Kees Hoogendoorn	Lid	September 2016	September 2020
Miranda Vreeburg	Lid	September 2016	September 2020
Willem Smorenburg	Lid	September 2017	September 2020

De ondernemingsraad wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris, Nolda Vogelezang. Zij is geen lid van de ondernemingsraad.

BIJeenKOMSTEN



INSTEMMINGEN

De ondernemingsraad heeft in 2018 zeven instemmingsaanvragen in behandeling genomen en zes keer instemming gegeven:

- Interim arbodienst
- Klokkenluidersregeling
- Wijziging compensatie ziekteverzuimuren
- RI&E en PvA
- Fietsplan
- AVG
- Arbodienst (nog in behandeling)

OPLEIDINGEN IN 2018

NAAM	OPLEIDING	DATUM
Miranda Vreeburg	Arbo congres	6 maart
Edith Abbring	Arbo congres	6 maart
Ondernemingsraad	Privacywetgeving op kantoor	18 april
Kees Hoogendoorn	SBI pensioenen	17 april
Nolda Vogelesang	Performa OR up to date	13 december

TOT SLOT

De ondernemingsraad sluit 2018 af met een positief gevoel. Het is fijn dat we een team op volle sterkte hebben, waarbij we elkaar onderling kunnen versterken in de uitvoering van de OR-taken.

We danken alle medewerkers voor het vertrouwen in ons en zullen het komende jaar ook weer hun belangen behartigen. Tevens danken we de directeur-bestuurder voor de goede samenwerking en hebben er alle vertrouwen in dat dit het komende jaar voortgezet wordt.

De ondernemingsraad van Wooncompagnie

SAMENWERKENDE HUURDERSORGANISATIES

De samenwerkende huurdersorganisaties (SHO) is het overkoepelende samenwerkingsverband tussen:



Huurdersvereniging De Vijfhoek (zuidelijk werkgebied)



Huurderskoepel Schagen en omstreken (noordelijk werkgebied)

De SHO is het orgaan waaraan Wooncompagnie advies en instemming vraagt. Hiervoor heeft de SHO regelmatig overleg met het Bestuur en medewerkers van Wooncompagnie. De SHO bekijkt de alle onderwerpen ook altijd nauwgezet en vanuit het perspectief van de huurders, waarbij we de prestatievelden van Wooncompagnie goed in ons achterhoofd houden. Dat is onze belangrijkste taak.

NIEUWBOUW VERBETERT OOK WOONKLIMAAT

GELD KAN MAAR EEN KEER WORDEN UITGEGEVEN

Duurzaamheid is belangrijk, maar ook het uitbreiden van het aantal sociale huurwoningen, met name het zuidelijk deel van het werkgebied van Wooncompagnie. Maar wat krijgt prioriteit? Het is bijna onmogelijk om hierin een keuze te maken. Het geldt dat corporaties, en dus ook Wooncompagnie, tot hun beschikking hebben wordt ook nog eens afgeroomd door de overheid sinds de invoering van de verhuurdersheffing. Aan de andere kant eist de overheid wel van corporaties dat zij hun bezit versneld verduurzamen. Dat gaat niet samen en moet anders! Hierin trekken de SHO en Wooncompagnie één lijn.

De leefbaarheid van een buurt wordt beter als er nieuwe woningen komen. Door renovatie, sloop/nieuwbouw en nieuwbouw op nieuwe locaties. Want ‘kale’ plekken in een woonwijk zijn niet goed; mensen vertrekken, het voorzieningenaanbod krimpt. Dat tij moeten we keren. Gelukkig zijn in 2018 goeie stappen gezet. De reconstructie van Middenmeer komt bijvoorbeeld goed van de grond. In Schagen, Waterland, Middenbeemster en Monnickendam zijn nieuwe woningen opgeleverd. Blij zijn we ook met de duidelijke afspraken voor 96 nieuwbouwwoningen in Purmerend, want daar zijn de wachtlijsten voor een sociale huurwoning veel te lang.

In de prestatieafspraken met gemeenten is nieuwbouw ook een belangrijk onderdeel. De Vijfhoek en de Huurderskoepel zitten beiden lokaal met de gemeente en corporatie(s) aan tafel. Voor de huurders willen we deze prestatieafspraken zo concreet mogelijk hebben. Zeker op het gebied van nieuwbouw blijkt dat lastig. In de samenwerking zoeken we nog naar de juiste balans, een manier die voor alle partijen prettig werkt en we allemaal een gelijkwaardige bijdrage leveren aan de prestatieafspraken.

SPEERPUNTEN ‘DUURZAAM WONINGAANBOD’ VASTGELEGD IN OVEREENKOMST

In het najaar 2018 ondertekenden Wooncompagnie en de SHO de ‘overeenkomst duurzaamheid periode 2018-2022’. Het gereserveerde budget is vastgelegd. Net als de periode waarbinnen de bestaande schil van alle huurwoningen is geïsoleerd. Ook hebben we vastgelegd dat de werkzaamheden vaker geclusterd uitgevoerd gaan worden. En dat Wooncompagnie gaat toetsen of huurders willen dat de isolatie gefaseerd of in één keer aangebracht wordt. Tevens is vastgelegd dat de isolatiemaatregelen worden aangebracht zonder huurverhoging voor de zittende huurder. Dat is echt belangrijk voor onze achterban. Deze overeenkomst evalueren we tweejaarlijks.

EVALUATIE SAMENWERKING EN VOORUITBLIKKEN

De samenwerking en communicatie tussen de SHO en Wooncompagnie verloopt goed. We zijn open en eerlijk naar elkaar, trekken veel samen omdat we elkaar vinden in belangrijke speerpunten: duurzaamheid en betaalbaarheid. Uiteraard geven we verbeterpunten aan, zo moeten huurders beter geïnformeerd worden over onderhoudswerkzaamheden aan hun huis.

Natuurlijk kijken we ook naar onze eigen toekomst. De belangstelling voor de huurdervereniging daalt: dit zien we terug in ons ledenaantal en ook het vervullen van bestuursfuncties gaat moeizaam. Dat is niet alleen bij ons het geval, het tekort aan vrijwilligers is een maatschappelijk probleem. Wij kijken naar mogelijkheden om toch meer mensen te betrekken bij onze activiteiten. Ligt de toekomst bij bewonerscommissies? Moeten we meer projectgericht werken en werven? We weten uit ervaring dat mensen sneller een bijdrage leveren aan een project in de eigen buurt met een overzichtelijke doorlooptijd. Dat hopen we in de toekomst te benutten.

Henk van Gameren
Voorzitter
Huurderskoepel Schagen en Omstreken

Theo Mulder
Voorzitter
Huurdersvereniging De Vijfhoek

SAMENWERKING GEMEENTEN

GEMEENTE	LOPENDE AFSPRAKEN	LOOPTIJD
Hollands Kroon	✓	2017-2021
Schagen	✓	2016-2020
Purmerend	✓	2017-2020
Waterland	✓	2017-2020
Edam/Volendam	✓	2017-2021
Medemblik	✓	2017-2020
Alkmaar	✓	2016-2020
Beemster	✓	2018-2021

Met gemeenten Hoorn, Opmeer, Langedijk en Oostzaan zijn geen prestatieafspraken gemaakt vanwege het zeer geringe aantal woningen in deze gemeenten.

BOD AAN GEMEENTEN

Conform de Woningwet sturen we jaarlijks vóór 1 juli een gemeentelijk jaarplan aan gemeenten en huurdersorganisaties. Het gemeentelijk jaarplan is de eerste stap om te komen tot nieuwe prestatieafspraken voor het komende jaar, ofwel de jaarschijf. In het bod geven wij aan waar onze speerpunten liggen voor het komende jaar, welke activiteiten wij gaan ondernemen en wat wij daarbij van de gemeenten verwachten.

We nodigen de gemeenten, en ook huurdersorganisaties en andere belanghouders, nadrukkelijk uit tot een gezamenlijke uitwerking en aanpak. Zo vragen we de gemeenten expliciet met ons in gesprek te gaan over de ontwikkelingen waar we mee te maken hebben. En vragen we de gemeenten tegen de achtergrond van deze ontwikkelingen te reageren op onze voornemens. Dat heeft verschillende reacties opgeroepen. In sommige gemeenten hebben we dit voortvarend met elkaar kunnen oppakken. Helaas hebben wij in andere gemeenten samen met onze huurdersorganisatie erg moeten 'trekken' om te komen tot een jaarschijf van het komende jaar. Ook het komen tot wederkerige afspraken was daarbij niet altijd even succesvol. Met de meeste gemeenten is het gelukt om tot jaarschijven voor 2019 te komen.

MONITOREN VAN JAARSCHIJF

De voortgang van de jaarschijven van 2018 is afgelopen jaar consistent tijdens het voorbereidend ambtelijk overleg en het bestuurlijk overleg besproken. In sommige gemeenten is naast de Wethouder Wonen ook de Wethouder Sociaal domein gesprekspartner. Dat is wat ons betreft absoluut van toegevoegde waarde gezien het belang om wonen en zorg niet als aparte onderdelen te beschouwen, maar juist in samenhang.

BEREIKT IN 2018

GEMEENTE SCHAGEN - Er is een ontwikkelovereenkomst getekend voor een gloednieuw appartementen-complex aan het Westerpark in Schagen. Daarmee is de voorgenomen bouw van 35 sociale huurwoningen een feit.

GEMEENTE PURMEREND - We hebben bekend kunnen maken dat er in het Wagenweggebied de komende tijd 96 sociale huurwoningen worden gebouwd.

GEMEENTE WATERLAND - Het koopcontract van de grond in Ipendam, waar we acht woningen voor Waterlandse jongeren onder de 26 jaar gaan realiseren, is getekend.

GEMEENTE PURMEREND - Samen met woningcorporaties Intermaris, Rochdale en Woonzorg Nederland hebben we met de gemeente Purmerend een gezamenlijk akkoord gesloten: 1.100 sociale huurwoningen erbij tot 2032.

GEMEENTE SCHAGEN - Er is een anterieure overeenkomst ondertekend voor de bouw van 47 sociale huurappartementen in Schagen. De nieuwbouw vindt plaats op de plek van de voormalige bibliotheek en het wijkcentrum op de hoek Sportlaan/Regioplein.

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Visie en kaders

TOEZICHTHOUDER, WERKGEVER, ADVISEUR/KLANKBORD

De Raad van Commissarissen (hierna RvC of raad) houdt toezicht op het functioneren van het Bestuur van Wooncompagnie en de algemene gang van zaken binnen Wooncompagnie en de met haar verbonden ondernemingen. De raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder, en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de bestuurder vast. De raad geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Wooncompagnie elke vier jaar laat uitvoeren.

LEGITIMATIE

De raad handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Hierin is opgenomen dat de raad werkt met separate commissies: een auditcommissie en een selectie- en remuneratiecommissie. De commissies hebben ook separate reglementen. De commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de raad onverlet. De RvC formuleerde in 2018 opnieuw zijn toezichtvisie met de inhoudelijke uitgangspunten van zijn toezicht en de manier waarop hij daaraan invulling geeft. De raad 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.

In een *toezichtkader* heeft de raad uitgewerkt hoe hij deze visie in de praktijk wil brengen. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de raad bij het uitoefenen van zijn taken volgt.

EXTERN TOEZICHTSKADER	INTERN TOEZICHTSKADER
<ul style="list-style-type: none">• Woningwet• Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV)• Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV)• Governancecode Woningcorporaties	<ul style="list-style-type: none">• Statuten• Governancestructuur Wooncompagnie• Bestuursreglement• Profielschets RvC• Reglement RvC• Reglement Auditcommissie• Reglement Selectie- en remuneratiecommissie• Reglement financieel beleid en beheer• Fiscaal reglement• Investeringsstatuut• Treasurystatuut• Verbindingenstatuut• Integriteitscode• Klokkenuidersregeling

Het toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie.

In 2018 zijn verschillende documenten van het interne toezichtkader aangepast en na goedkeuring van de raad door de directeur-bestuurder vastgesteld. De statuten zijn naar aanleiding van de veegwet d.d. 1 juli 2017 geactualiseerd. De statuten zijn ter beoordeling voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties en er is een positieve zienswijze ontvangen. Als gevolg daarvan zijn tevens de volgende documenten aangepast:

- Reglement Raad van Commissarissen
- Reglement Auditcommissie
- Reglement Selectie- en remuneratiecommissie
- Bestuursreglement

Over de Raad van Commissarissen

SAMENSTELLING

De Raad van Commissarissen bestaat statutair uit ten minste drie en ten hoogste zes personen. Ten minste twee commissarissen worden benoemd op bindende voordracht van de huurdersorganisaties. Elke commissaris is benoemd voor een periode van vier jaar, waarna maximaal één maal herbenoeming mogelijk is. Op 31 december 2018 bestond de Raad van Commissarissen uit de volgende personen.



De heer H. (Hans) Stellingsma

GEBOortedatum	13-12-1956
FUNCTIE(S) BINNEN DE RVC	Voorzitter RvC, lid remuneratiecommissie
BEROEP	Zelfstandig ondernemer
NEVENFUNCTIES	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter Raad van Toezicht GGMD • Voorzitter Raad van Toezicht Omring • Lid Raad van Commissarissen Wonen Limburg • Voorzitter Raad van Commissarissen Rabobank Bollenstreek
DATUM EERSTE BENOEMING	16-12-2013
DATUM TWEDE BENOEMING	16-12-2017
DATUM VAN AFTREDEN	16-12-2021
SPECIFIEKE DESKUNDIGHEID	Ondernemerschap en IT
BEHAALDE PE-PUNTEN IN 2018	50
AANWEZIGHEID VERGADERINGEN RVC	3/6
AANWEZIGHEID VERGADERINGEN	2/3
REMUNERATIECOMMISSIE	



Mevrouw J. (Josette) de Goede

GEBOortedatum	19-12-1954
FUNCTIE(S) BINNEN DE RVC	Vicevoorzitter RvC (namens de huurders), voorzitter Remuneratiecommissie
BEROEP	Zelfstandig adviseur, interimmanager, businesscoach
NEVENFUNCTIES	<ul style="list-style-type: none"> • Lid van de Raad van Toezicht van Sopoh • Vice-voorzitter Raad van Toezicht OVO Zaanstad • Lid van de Raad van Commissarissen Pre Wonen • Lid van de Raad van Toezicht Tabijn, primair onderwijs
DATUM EERSTE BENOEMING	16-12-2013
DATUM TWEDE BENOEMING	16-12-2017
DATUM VAN AFTREDEN	16-12-2021
SPECIFIEKE DESKUNDIGHEID	Personeel, organisatieontwikkeling en veranderkunde
BEHAALDE PE-PUNTEN IN 2018	18
AANWEZIGHEID VERGADERINGEN RVC	6/6
AANWEZIGHEID VERGADERINGEN	3/3
REMUNERATIECOMMISSIE	



De heer J.M. (Jan Maarten) van der Meulen

GEBOORTEDATUM	15-01-1959
FUNCTIE(S) BINNEN DE RVC	Lid RvC, voorzitter Auditcommissie
BEROEP	Partners SMC (Strategic Management Center)
NEVENFUNCTIES	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter Auditcommissie Raad van Commissarissen Woonstede Ede • Lid van de Auditcommissie Raad van Commissarissen Woonbedrijf Eindhoven • Voorzitter College van Kerkrentmeesters PKN Maarn/Maarsbergen • Penningmeester Stichting Continuïteit SVMM
DATUM EERSTE BENOEMING	10-02-2017
DATUM HERBENOEMING OF AFTREDEN 1^E TERMIJN	10-02-2021
UITERLIJKE DATUM AFTREDEN	10-02-2025
SPECIFIEKE DESKUNDIGHEID	Financiën, control en risicomanagement
BEHAALDE PE-PUNTEN IN 2018	29
AANWEZIGHEID VERGADERINGEN RVC	6/6
AANWEZIGHEID VERGADERINGEN AUDITCOMMISSIE	5/5



De heer G. (Gerard) Kohsiek

GEBOORTEDATUM	19-02-1974
FUNCTIE(S) BINNEN DE RVC	Lid RvC, lid Auditcommissie
BEROEP	Directeur/oprichter Wonam
NEVENFUNCTIES	<ul style="list-style-type: none"> • Adviseur van de directie van Maarsen Groep Beheer • Voorzitter Hockeyclub Rijnvliet Utrecht
DATUM EERSTE BENOEMING	01-03-2017
DATUM HERBENOEMING OF AFTREDEN 1^E TERMIJN	01-03-2021
UITERLIJKE DATUM AFTREDEN	01-03-2025
SPECIFIEKE DESKUNDIGHEID	Volkshuisvesting en vastgoed
BEHAALDE PE-PUNTEN IN 2018	4
AANWEZIGHEID VERGADERINGEN RVC	5/6
AANWEZIGHEID VERGADERINGEN AUDITCOMMISSIE	5/5



Mevrouw M.W. (Magdeleen) Sturm

GEBOORTEDATUM	17-05-1971
FUNCTIE(S) BINNEN DE RVC	Lid RvC
BEROEP	Algemeen directeur Lysias Consulting Group
NEVENFUNCTIES	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter Raad van Toezicht Omroep Human (vereniging Investeer in Human) • Bestuurslid Stichting Ars Donandi • Voorzitter RvC Stichting Landstede
DATUM EERSTE BENOEMING	18-11-2017
DATUM HERBENOEMING OF AFTREDEN 1^E TERMIJN	18-11-2021
UITERLIJKE DATUM AFTREDEN	18-11-2025
SPECIFIEKE DESKUNDIGHEID	Ondernemerschap en innovatie
BEHAALDE PE-PUNTEN IN 2018	29,5
AANWEZIGHEID VERGADERINGEN RVC	5/6



Mevrouw A.L. (Anne) Koning

GEBOORTEDATUM	09-03-1970
FUNCTIE(S) BINNEN DE RVC	Lid RvC (namens de huurders)
BEROEP	Lid van de Provinciale Staten Zuid-Holland en zelfstandig adviseur
NEVENFUNCTIES	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter bij de Sociale Verhuurders Haaglanden • Voorzitter branchevereniging Spelen en Bewegen • Lid Algemene Bezwaarschriftencommissie gemeente Rotterdam • RvC Sympany • Voorzitter RvC woningstichting Samenwerking te Vlaardingen • Lid RvC woningstichting Meerwonen, Kaag en Braasem.
DATUM EERSTE BENOEMING	08-02-2018
DATUM HERBENOEMING OF AFTREDEN 1^E TERMIJN	08-02-2022
UITERLIJKE DATUM AFTREDEN	08-02-2026
SPECIFIEKE DESKUNDIGHEID	Volkshuisvesting en wonen
BEHAALDE PE-PUNTEN IN 2018	16
AANWEZIGHEID VERGADERINGEN RVC	5/6

ROOSTER VAN AFTREDEN

NAAM	AANVANG 1 ^E BENOEMING	AANVANG HERBENOEMING OF AFTREDEN 1 ^E TERMIJN	UITERLIJK UITTREDEND PER	VOORDRACHT
De heer K. Parie	08-02-2010	08-02-2014	08-02-2018	RvC
De heer H. Stellingsma	16-12-2013	16-12-2017	16-12-2021	RvC
Mevrouw J. de Goede	16-12-2013	16-12-2017	16-12-2021	Huurders
De heer J.M. van der Meulen	10-02-2017	10-02-2021	10-02-2025	RvC
De heer G. Kohsiek	01-03-2017	01-03-2021	01-03-2025	RvC
Mevrouw M.W. Sturm	18-11-2017	18-11-2021	18-11-2025	RvC
Mevrouw A.L. Koning	08-02-2018	08-02-2022	08-02-2026	Huurders

WIJZIGINGEN IN 2018

Aan het begin van het jaar is de heer Parie afgetreden conform de afloop van zijn tweede termijn. Ter vervanging is Mevrouw Koning in 2017 benoemd op voordracht van de huurders en toegetreden in 2018. De wervingsprocedure heeft in samenspel met Wesselo & Partners plaatsgevonden.

BEZOLDIGING LEDEN RAAD VAN COMMISARISSEN IN 2018

De leden van de RvC ontvingen voor hun werkzaamheden een vaste honorering die is gebaseerd op de Adviesregeling 'Honorering toezichthouders in woningcorporaties'.

VOORZITTER RVC	LID RVC
€16.501 (exclusief btw)	€12.367 (exclusief btw)

In 2018 is besloten de bezoldiging te verhogen ten opzichte van 2017 met de indexatie van de beroepsnorm VTW (3,13%). De beroepsregel VTW is het resultaat van een brede maatschappelijke discussie. Daarmee wordt tevens bijgedragen aan het borgen van de kwaliteit bij toekomstige werving van RvC-leden.

INTEGRITEIT EN ONAFHANKELIJKHEID

De raad heeft onafhankelijkheid en integriteit hoog in het vaandel staan. De raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de raad hebben geen nevenfuncties die strijdig zijn met het belang van Wooncompagnie. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de raad op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

De vastgestelde integriteitscode en bijbehorende gedragscode gelden voor iedereen die optreedt namens Wooncompagnie. Niet alleen voor medewerkers, het bestuur en de RvC, maar ook voor bedrijven die werken in opdracht van Wooncompagnie. De integriteitscode is beschikbaar op de website van Wooncompagnie.

ZELFEVALUATIE

In 2018 heeft de jaarlijkse zelfevaluatie van de voltallige RvC plaatsgevonden onder onafhankelijke externe begeleiding van Governance Support. De toezichtvisie van de RvC vormde daarvoor het uitgangspunt. Tijdens de zelfevaluatie is teruggekeken naar het eigen functioneren en het samenspel binnen de RvC alsmede in relatie tot het bestuur. De kwaliteit van de relaties onderling worden als open constructief beschouwd. Ook is vooruitgekeken naar de gewenste rol van de RvC ten aanzien van de strategische koers. Naar aanleiding van de zelfevaluatie is een aantal aandachtspunten benoemd. Onder andere het oog (blijven) houden voor vernieuwing van participatie van de huurders en andere stakeholders en voor de interne cultuur in relatie tot de maatschappelijke opdracht.

Overleg en ontmoetingen

In 2018 kwam de raad zes keer bijeen voor een formele vergadering. De agenda van deze formele vergaderingen wordt gevormd door vaste agendaonderwerpen vanuit de jaaragenda gebaseerd op de Governance code en door overige onderwerpen voortkomend uit het agendaoverleg. Alle onderwerpen die aan de orde zijn gekomen worden hieronder in beeld gebracht gevolgd door een overzicht van de besluiten.

<ul style="list-style-type: none"> • Thema Klantprocessen en IT • Klachtencommissie • Opleidingsbehoefte • Zelfevaluatie • Realisatie toezichtvisie 2017 • Toezichtvisie 2018 • Thema belanghoudersparticipatie • Statuten • Thema Financiën • Breakplan derivaten • Pleidooi 	<ul style="list-style-type: none"> • Huuraanpassing • Jaarstukken • Maandrapportages • Kaderbrief • Begroting • Evaluatie accountant • Governance documenten • Thema Innovatie • Bezoldiging RvC en bestuur 	<ul style="list-style-type: none"> • Thema Personeel & organisatie • Controleplan BDO • Functie bestuurssecretaris • Pleidooi • Visitatie • Wensvoorraad • Investeringsvoorstellen • Profielschets RvC • Huurbeleid • Duurzaamheid
--	--	--

VERGADERING	ONDERWERP	BESLUIT
10 januari	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Realisatie toezichtvisie</i> • Toezichtvisie 2018 • <i>Opleidingsbehoefte leden RvC en Bestuur</i> 	Goedgekeurd
7 maart	<ul style="list-style-type: none"> • Beoordeling en prestatieafspraken bestuur • Bezoldiging RvC 	Vastgesteld Vastgesteld
18 april	<ul style="list-style-type: none"> • Afwijkingen bestuursreglement 2017 • Jaarverslag (volkshuisvestelijk verslag) en jaarrekening 2017 • Decharge bestuur 2017 • Breakvoorstel • Investeringsvoorstel Abbestederweg in Callantsoog 	Vastgesteld Goedgekeurd
26 juni	<ul style="list-style-type: none"> • Investeringsvoorstel Broeckgouw in Edam/Volendam • Activiteitenoverzicht 2019 • Opdracht visitatie 2018 • Statutenwijziging • Controleplan 2018 BDO 	Goedgekeurd Goedgekeurd Goedgekeurd Goedgekeurd
17 september	<ul style="list-style-type: none"> • Honorarium externe accountant BDO • Investeringsvoorstel Winkelmadepark in Winkel • Reglement Raad van Commissarissen • Reglement Auditcommissie • Reglement Selectie-remuneratiecommissie • Bestuursreglement • Bezoldiging RvC en bestuur 2018 	Vastgesteld Goedgekeurd Vastgesteld Vastgesteld Vastgesteld Goedgekeurd Vastgesteld
13 november	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarplan en MJB 2019 • Treasury jaarplan • Investeringsvoorstel Drontermeer in Purmerend 	Goedgekeurd Goedgekeurd Goedgekeurd

Vanuit de strategische koers van Wooncompagnie is gedurende het jaar verdieping aangebracht in een aantal thema's. Deze themabijeenkomsten vonden plaats voorafgaand aan de officiële agenda van elke RvC vergadering of werden apart geagendeerd (bijvoorbeeld de strategiesessie). Tijdens deze themabijeenkomsten was ruimte om uitgebreid stil te staan bij een onderwerp en te klankborden. Op de volgende pagina worden de belangrijkste aspecten voor ieder thema toegelicht.

Klantprocessen en IT

Tijdens dit thema zijn enerzijds op het gebied van IT de huidige stand van zaken en de ambities voor de nabije toekomst gepresenteerd. Anderzijds heeft Wooncompagnie inzicht geboden met betrekking tot klantprocessen. Daar is uitvoerig over gesproken en zijn een aantal adviezen vanuit de raad uit voortgevloeid.

Personeel en organisatie

Aan de hand van de formatiestaat is stil gestaan bij de ontwikkelingen en de kenmerken van het huidige personeelsbestand. Wooncompagnie heeft potentiëlen van medewerkers in beeld gebracht om medewerkers gericht te kunnen stimuleren en ontwikkelen. Het ziekteverzuim was in 2018 opvallend hoog, weliswaar voornamelijk als gevolg van niet werk-gerelateerde oorzaken, en blijft een aandachtspunt voor de raad.

Strategiesessie

Aanvullend op de formele vergaderingen heeft er gedurende een dagdeel een strategiesessie plaatsgevonden met het bestuur en het MT. Op verzoek van de raad is het programma opgebouwd uit een toelichting door Wooncompagnie op de uitgangspunten van haar koers om daar vervolgens uitvoerig over door te spreken. Op deze manier is de koers van Wooncompagnie gezamenlijk doorleefd en vormt daarmee een gedegen basis voor toezichthouden.

Financiën

Het financieel sturingsmodel van Wooncompagnie is uitgebreid toegelicht. Er is daarbij onder andere gesproken over hoe de duurzaamheidsopgave daarin past en over het risico van de stijgende bouwkosten. Ook is de ontwikkeling(sopgave) van de financiële informatievoorziening aan bod gekomen. Er is een belangrijke stap gezet van verantwoord en naar vooruitkijken door een *hardclose* voor de jaarrekening toe te passen.

Projecten

Om een goed beeld van de projectenportefeuille te krijgen is de raad rondgeleid langs verschillende projectlocaties met een diversiteit aan uitdagingen voor de volkshuisvestelijke opgave. Op iedere projectlocatie zijn de bijzonderheden van de projecten toegelicht en zijn vragen van de raad beantwoord.

Innovatie

Wooncompagnie heeft in kaart gebracht hoe innovatie georganiseerd is binnen de organisatie, welke resultaten daaruit voortvloeien en hoe er nog meer innovatie uitgelokt kan worden. Het thema innovatie heeft duidelijk bewustwording bij Wooncompagnie gestimuleerd. De raad heeft Wooncompagnie aan de hand van verschillende suggesties uitgedaagd op het gebied van innovatie.

Visitatie

Halverwege het jaar is de opdrachtverlening voor de visitatie voor de periode 2014-2018 door de raad goedgekeurd. De visitatie heeft vervolgens eind november plaatsgevonden. De raad is als onderdeel daarvan geïnterviewd door de visitatiecommissie. De raad is tevreden met de scores in het concept visitatierapport. En door de concretisering en precisie van de visitatiecommissie - in samenspel met Wooncompagnie - zijn er voldoende aanknopingspunten voor optimalisering.

Belanghoudersparticipatie

Aan de hand van de belangrijkste stakeholders is gesproken over hoe participatie georganiseerd is en functioneert. Daarop heeft de ontwikkeling van snel veranderende buurten een grote impact. Leefbaarheidsvraagstukken nemen toe. Er is een beeld geschetst hoe de buurtteams van Wooncompagnie daarop inspelen op het niveau van individuele huurders en buurten. In het verlengde daarvan zijn gedachte gewisseld over de toekomst van georganiseerde huurdersparticipatie.

OVERLEG MET HUURDERSORGANISATIES

Tweemaal per jaar houdt (een vertegenwoordiging van) de RvC overleg met de samenwerkende huurdersorganisaties De Vijfhoek en HUKO.

OVERLEG MET DE ONDERNEMINGSRAAD

De RvC is afgelopen jaar twee keer aangeschoven bij het algemene gang van zaken overleg tussen de ondernemingsraad en het bestuur. Daarnaast heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de RvC en de ondernemingsraad.

EVALUATIE ACCOUNTANT

Eenmaal in de vier jaar wordt gezamenlijk met het bestuur een grondige beoordeling gemaakt van het functioneren van de externe accountant. Deze evaluatie heeft voor het laatst plaatsgevonden in 2016. Gezien de wisseling van accountant in 2017 is stilgestaan bij de (kwaliteit van) dienstverlening van BDO. De samenwerking wordt plezierig en professioneel bevonden.

Auditcommissie

ALGEMENE INFORMATIE

LEDEN	De heer J.M. van der Meulen (voorzitter) De heer G. Kohsiek
VASTE GESPREKSPARTNERS	<ul style="list-style-type: none">• Bestuurder• Bestuurssecretaris• Controllers*• Regisseur Reporting
GASTEN	<ul style="list-style-type: none">• Teamleider Support (automatiseringsdeskundige)• Externe accountant*
AANTAL VERGADERINGEN	5

* Tevens buiten aanwezigheid van het bestuur

De besproken onderwerpen worden hieronder in beeld gebracht. De belangrijkste onderwerpen worden vervolgens nader toegelicht.

<ul style="list-style-type: none">• Jaarrekening• Statuten• Reglement AC• Afwijkingen bestuursreglement	<ul style="list-style-type: none">• Borging WSW• ATAD• Breakplan derivaten• Interne beheersing	<ul style="list-style-type: none">• Kaderbrief• Begroting• Projectenoverzicht• Risicomanagement	<ul style="list-style-type: none">• Aedes Benchmark• Investeringsvoorstellen• Controleplan Accountant
--	---	--	---

Derivaten

Naast de periodieke monitoring van de derivaten, is het verkleinen van de derivatenportefeuille een belangrijk onderwerp geweest. Sinds 1 juli 2017 wordt het afkopen of doorzakken van derivaten namelijk door het WSW geborgd. De auditcommissie is door Wooncompagnie uitgebreid geïnformeerd over de implicaties van zowel het afkoop- als doorzakscenario. Op basis daarvan zijn kritische vragen gesteld en is uitvoerig gesproken. De auditcommissie heeft de RvC positief geadviseerd ten aanzien van het voorstel van Wooncompagnie om de derivatenportefeuille grotendeels te laten doorzakken. Het effect voor Wooncompagnie is met name dat het financieringsrisico dat zou zijn ontstaan door de *mandatory breaks* in de derivatenportefeuille, is weggenomen

Jaarrekening

De jaarrekening over 2017 betreft de eerste jaarrekening op basis van een *hardclose*. Daarbij is gedurende het lopende boekjaar een jaarrekening opgesteld en gecontroleerd op basis van de werkelijke cijfers t/m november en schattingen voor de maand december. Na afloop van het boekjaar zijn de werkelijke cijfers over december verwerkt en gecontroleerd. De auditcommissie heeft deze werkwijze prettig ervaren.

Benchmarking

De auditcommissie is tevreden over de resultaten van de Aedes-benchmark. In 2019 zal Wooncompagnie als onderdeel van een strategiesessie met de raad in gesprek gaan over welke positie zij nastreeft.

Begroting

Het jaarplan 2019 en de meerjarenbegroting zijn behandeld tijdens de vergadering en de auditcommissie heeft de RvC daarover positief geadviseerd. De auditcommissie heeft Wooncompagnie tegelijkertijd uitgedaagd om de achterliggende overwegingen van keuzes voor de kaderbrief 2020 te expliciteren.

Projectenoverzicht

Na het vervallen van de commissie volkshuisvesting- en vastgoedstrategie in 2017, heeft de auditcommissie bepaalde taken overgenomen. In het kader daarvan is in 2018 het projectenoverzicht in de auditcommissie besproken. Hierbij is met name aandacht besteed aan het toezicht houden op de realisatie van projecten in relatie tot het vrijgegeven budget.

Onderhoudsvoorziening

De auditcommissie is periodiek geïnformeerd over de ontwikkelingen met betrekking tot het vervallen van de fiscale onderhoudsvoorziening. Het landelijke standpunt van de belastingdienst dat de voorziening in één keer komt te vervallen leidt tot een VPB-last voor Wooncompagnie. De auditcommissie vindt het een verstandig beslissing dat Wooncompagnie de VPB-last op basis van een voorlopige aanslag voorzichtigheidshalve heeft voldaan. Daarmee wordt het risico op een boete voorkomen.

Het standpunt van Wooncompagnie dat een afbouw van de voorziening gedurende een aantal jaren meer voor de hand ligt, wordt door de auditcommissie gesteund. De auditcommissie verwacht dat Wooncompagnie bij bezwaar tegen de definitieve aanslag in haar gelijk wordt gesteld.

Remuneratiecommissie

Naast de rol van toezichthouder en klankbord vervult de raad de rol van werkgever ten aanzien van het bestuur. Goed werkgeverschap is een doorlopende taak. Het is van belang dat RvC zorgt dat de corporatie altijd over een goed bestuur beschikt, de bestuurder zijn of haar competenties volledig ten dienste van de corporatie kan inzetten en de RvC zelf zijn toezichtrol kan vervullen. Goed werkgeverschap creëert stabiliteit in de toezichtrelatie en zorgt ervoor dat de bestuurder in vertrouwen zijn functie kan uitoefenen. Hiertoe heeft de RvC een selectie- en remuneratiecommissie ingesteld.

De selectie- en remuneratiecommissie is als adviescommissie van de raad onder andere belast met het voeren van functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder en het doen van bezoldigingsvoorstellen betreffende de directeur-bestuurder aan de RvC.

ALGEMENE INFORMATIE

LEDEN	Mevrouw J. de Goede (voorzitter) De heer H. Stellingsma
AANTAL VERGADERINGEN	3

Het eerste gesprek richtte zich op de beoordeling van 2017 en het maken van prestatieafspraken voor 2018. Daarbij zijn eerder gemaakte afspraken en eventuele kritische prestatie-indicatoren in dialoog geëvalueerd, waarna de RvC uiteindelijk het functioneren van de bestuurder in de afgelopen periode beoordeelt. Zowel de bestuurder als de remuneratiecommissie (met input van de hele RvC) bereiden zich hierop voor.

Daarnaast vonden er twee gesprekken plaats, waarbij zowel de RvC als de bestuurder punten inbrachten. De focus ligt daarbij op het functioneren van de bestuurder in zijn context. Zowel intern als extern en de wisselwerking daartussen. Dilemma's, kansen, afwegingen en dergelijke worden verkend via een vrije gedachtewisseling waaruit de bestuurder zijn conclusies kan trekken. Uiteraard

zijn deze gesprekken vertrouwelijk hoewel de remuneratiecommissie een kort verslag maakt voor de gehele RvC.

HET BESTUUR

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 zijn taak op het belang van de corporatie. Dat gebeurt vanuit de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling van de corporatie, 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 17 mei 2017 is vastgelegd wanneer sprake is van een tegenstrijdig belang. In 2018 bekleedde de directeur-bestuurder geen nevenfuncties die strijdig waren met de statuten of het bestuursreglement. En er was geen sprake van tegenstrijdige belangen.

Afgelopen jaar hebben zich geen wijzigingen voor gedaan in het bestuur van Wooncompagnie. De directeur-bestuurder, de heer Van Schaik, is op 15 december 2014 benoemd tot bestuurder. In verband met een benoeming voor onbepaalde tijd voor inwerkingtreding van de herziene Woningwet, is geen herbenoemingsaanvraag vereist waarbij een geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets (fit & proper toets) wordt ondergaan. De heer Van Schaik heeft de RvC, en specifiek de Remuneratiecommissie, verzocht de komende beoordeling over het jaar 2018 in te steken als ware het een herbenoeming.



De heer S.J.T. (Stefan) van Schaik

GEBOortedatum	30-11-1978
NEVENFUNCTIES	Lid Raad van Toezicht Martinuscollege
BEHAALDE PE-PUNTEN IN 2018	22 (2017: 42)

Beloningsbeleid

Het vaststellen van de beloning van de bestuurder vond plaats binnen de wettelijke kaders die van toepassing zijn. Jaarlijks worden de prestatie-eisen en de beoordeling van het functioneren in combinatie met de beloning door de raad vastgesteld. De raad laat zich daarbij adviseren door de remuneratiecommissie.

BEZOLDIGING 2018 DIRECTEUR-BESTUURDER

	2018	2017
Beloning	€ 145.454	€ 140.389
Beloningen op termijn	€ 21.339	€ 21.521
Totaal	€ 166.793	€ 161.910

Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt. En met de versterkte bezoldiging is rekening gehouden met het wettelijk maximum.

HET MANAGEMENTTEAM

Het bestuur wordt gesteund door de managers van de bedrijfsonderdelen en vormt samen met hen het managementteam. De functie van manager zoals van toepassing bij Wooncompagnie wordt binnen de WNT niet als topfunctionaris beschouwd. In 2018 bekleedde de managers geen nevenfuncties die strijdig waren met hun functie bij Wooncompagnie.

NEVENFUNCTIES	2018
R. Gravestein	<ul style="list-style-type: none">• Lid Raad van Commissarissen Peutersaen Holding BV• Lid Raad van Bestuur Stichting Peutersaen
R. Mol	-
A. Zandstra	<ul style="list-style-type: none">• Lid Technische Commissie volleybalvereniging De Spuyt

VERKLARINGEN

VERKLARING VAN HET BESTUUR

De directeur-bestuurder van Stichting Wooncompagnie, op grond van statuten belast met de bestuurlijke bevoegdheden, verklaart dat alle uitgaven in 2018 door Wooncompagnie uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan. De directeur-bestuurder heeft het bestuursverslag en de jaarrekening opgesteld. De jaarrekening omvat de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening.

Hoorn, 16 april 2019

S.J.T. van Schaik, directeur-bestuurder

VERKLARING RAAD VAN COMMISSARISSEN

Het bestuur heeft het bestuursverslag - met uitzondering van het verslag van de Raad van Commissarissen - over het boekjaar 2018 opgesteld. De raad heeft het verslag van de Raad van Commissarissen en het bestuursverslag vastgesteld, en daarnaast ook de jaarrekening over 2018. Jaarrekening en bestuursverslag zijn door BDO Accountants gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende verklaring. De raad heeft zijn besluiten genomen na kennisneming en bespreking van de bevindingen van de accountant. De documenten geven een goed inzicht in de inspanningen, activiteiten en resultaten van Wooncompagnie.

Raad van Commissarissen van Wooncompagnie
Hoorn, 16 april 2019

De heer M.P.H. Stellingsma, voorzitter

Mevrouw J.P.A. de Goede

De heer G.J. Kohsiek

De heer J.M. van der Meulen

Mevrouw M.W. Sturm

Mevrouw A.L. Koning

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wooncompagnie

Ons oordeel

De samengevatte jaarrekening 2018 van Stichting Wooncompagnie te Hoorn is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2018 van Stichting Wooncompagnie.

Naar ons oordeel is de bijgesloten samengevatte jaarrekening in alle van materieel zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2018 van Stichting Wooncompagnie op basis van de grondslagen zoals beschreven in hoofdstuk 5 en 6 van de toelichting.

De in dit rapport op pagina 35 tot en met 38 opgenomen samengevatte financiële overzichten die zijn ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2018 van Stichting Wooncompagnie te Hoorn bestaan uit:

1. De samengevatte balans per 31 december 2018;
2. De samengevatte winst-en-verliesrekening over 2018; en
3. Het samengevatte kasstroomoverzicht.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wooncompagnie zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 14. Hierin staat beschreven dat Stichting Wooncompagnie een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 17. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Samengevatte jaarrekening

De samengevatte jaarrekening bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het kennisnemen van de samengevatte jaarrekening en onze verklaring daarbij kan derhalve niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde jaarrekening van Stichting Wooncompagnie en onze controleverklaring daarbij. De samengevatte jaarrekening en de gecontroleerde jaarrekening bevatten geen weergave van gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden sinds de datum van onze controleverklaring van 16 april 2019.

De gecontroleerde jaarrekening en onze controleverklaring daarbij

Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij de gecontroleerde jaarrekening 2018 van Stichting Wooncompagnie in onze controleverklaring van 16 april 2019. Deze controleverklaring bevat tevens een sectie 'Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie' waarin wij de aandacht vestigen op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening in paragraaf 5.5.2. Hierin staat beschreven dat Stichting Wooncompagnie een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek

modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aanleggenheid.

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de samengevatte jaarrekening op basis van de grondslagen zoals beschreven in punt hoofdstuk 5 en 6 van de toelichting.

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

Onze verantwoordelijkheden

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel of de samengevatte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent is met de gecontroleerde jaarrekening op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 810 'Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten'.

Alkmaar, 16 april 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. drs. R.H. van Leersum RA CIA
