



Jaarverslag 2015
Stichting WoonCompass

Jaarverslag 2015
Stichting WoonCompas

Voorwoord

In 2015 leverde WoonCompas een prestatie waar we trots op zijn. Op 28 mei is het complex MUSA op Rotterdam Katendrecht opgeleverd. In meerdere opzichten is dit een bijzonder project.

- Met 135 betaalbare woningen en 10.000 m² maatschappelijk vastgoed het grootste nieuwbouwproject in de geschiedenis van WoonCompas;
- Door de samenwerking met een pensioenfonds als investeerder (nog altijd uniek in Nederland) is deze ontwikkeling in Rotterdam Zuid mogelijk gemaakt;
- Een levendige mix van functies versterkt elkaar. Naast woningen zijn De Passie en Young Business School de Waal, scholen voor voortgezet onderwijs, House of Hope en Logeerhuis De Buren gerealiseerd. Enkele MUSA bewoners zijn vrijwilliger bij het logeerhuis, een vorm van kruisbestuiving die wij graag zien;
- Hoogwaardige architectuur met de nominatie voor de Rotterdam Architectuur Prijs 2015 als resultaat;
- Binnen budget gebouwd, waardoor een positief financieel resultaat is behaald.

Bij de feestelijke opening op 29 oktober complimenteerde wethouder Ronald Schneider WoonCompas met deze resultaten. De gemeente heeft veel waardering voor de inzet van WoonCompas als initiator van deze ontwikkeling op Zuid.

Kort daarna werd WoonCompas door de Autoriteit woningcorporaties onder verscherpt toezicht gesteld. Aanleiding voor het verscherpte toezicht vormde de onzekerheid over het zorgvastgoed en het onderhoud, de beperkte financiële bijsturingmogelijkheden en een sterke focus op projectontwikkeling.

WoonCompas heeft het proces om tot een nieuwe portefeuillestrategie te komen versneld. Diverse scenario's zijn doorgerekend en getoetst op haalbaarheid. Ik ben trots op de manier waarop ons team dit heeft opgepakt. In korte tijd is een plan gemaakt dat de basis legt voor een financieel gezonde toekomst. We zetten onze middelen vooral in om leningen af te lossen en doen dat zonder de huren extra te verhogen of te bezuinigen op kwaliteit. Wel investeren wij in het verbeteren van de energieprestaties van onze woningen en het transformeren van zorgvastgoed. De externe toezichthouders hebben aangegeven dat we met dit plan op de goede weg zijn.

Overigens heeft de ontwikkeling van MUSA Katendrecht geen direct verband met het verscherpte toezicht. Ik merk dat bewoners en andere belanghebbenden die link wel eens leggen, maar het tegendeel is waar: het project MUSA heeft onze financiële positie juist versterkt en draagt in die zin bij aan het financiële herstel. Wel brengt projectontwikkeling risico's met zich mee die op dit moment niet passend zijn. Door de strengere eisen wijzigt de focus van WoonCompas daarom van projectontwikkeling richting beheer. Wij geven hier op een bevlogen wijze invulling aan, waarbij aandacht voor onze bewoners voorop blijft staan.

Marcel Korthorst
directeur-bestuurder

Inhoudsopgave

1. VERKLARING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	9
2. BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	10
3. GOVERNANCE	20
3.1 Directie en Bestuur	20
3.2 Risicoparagraaf	21
3.3 Raad van Commissarissen	24
3.4 Horizontale dialoog, de Raad van Participanten	26
3.5 Visitatie	27
4. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	28
4.1 Algemene gegevens	28
4.2 Algemene beschouwingen	29
4.3 Activiteiten en ontwikkelingen	29
4.4 Bij voorrang huisvesten van de primaire doelgroep	34
4.5 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit	40
4.6 Betrekken van huurders bij beleid en beheer	43
4.7 Leefbaarheid	44
4.8 Financiën	46
4.9 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting	51
5. KENGETALLEN	52
6. JAARREKENING	56
6.1 Balans per 31 december 2015	56
6.2 Waarderingsgrondslagen	61
6.3 Toelichting op de balans	68
6.4 Toelichting op de winst- en verliesrekening	83
6.5 Ondertekening van de jaarrekening	94
7. OVERIGE GEGEVENS	95
7.1 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	95
7.2 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	95
7.3 Vaststelling van de jaarrekening 2014	95
7.4 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015	95
7.5 Gebeurtenissen na balansdatum	95
7.6 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	96

1. Verklaring van de Raad van Commissarissen

In de vergadering van 8 juni 2016 heeft de Raad van Commissarissen de jaarrekening 2015 vastgesteld, hetgeen overeenkomstig artikel 17 lid 3 van de statuten de directie tot volledige décharge strekt voor haar bestuur over 2015.

Rotterdam, 8 juni 2016

Namens de Raad van Commissarissen

drs. M. Schut
voorzitter

2. Bericht van de Raad van Commissarissen

Algemeen

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

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

Legitimatie

De Raad van Commissarissen 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. De commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor.

In onderstaand 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 van Commissarissen bij het uitoefenen van zijn taken volgt.

Extern toezichtskader

AedesCode

Governancecode Woningcorporaties

Intern toezichtskader

Statuten

Bestuursreglement

Profielchets RvC

Reglement RvC 2010

Integriteitscode en klokkenluidersregeling

Twee commissies, te weten een Remuneratiecommissie en een Auditcommissie

Het toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de Raad van Commissarissen 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.

Besturings- en beheersingskader

- het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) tot 1 juli 2015
- de notitie strategie 2011-2016, als vervolg op de strategienota 'Richting aan de groei' (2005);
- de notitie 'Meer dan noodzakelijk' (2011), waarin een aantal beginselen van WoonCompass meer praktisch zijn uitgewerkt;
- Investeringskader voor vastgoedprojecten;
- het jaarplan;
- financiële kaders van de begroting;
- de portefeuillestrategie 2015
- het treasurystatuut

Commissies

De RvC kent een Remuneratiecommissie en een Auditcommissie. De commissies stellen jaarlijks – ten behoeve van de raad – een verslag op met daarin de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen en zijn beraadslagingen en bevindingen in het betrokken boekjaar. De belangrijkste punten hieruit zijn elders weergegeven in dit Verslag van de RvC, in hoofdstuk 3 'Verslag vanuit werkgeversrol' (voor wat betreft de Remuneratiecommissie) en hoofdstuk 4 'Verslag vanuit toezichthoudende rol' (voor wat betreft de Auditcommissie). De personele samenstelling van de commissies is weergegeven in paragraaf 6.1 'Samenstelling RvC'.

Tot de taak van de commissies behoren de activiteiten die onderstaand zijn weergegeven.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie doet (van tijd tot tijd) voorstellen aan de Raad betreffende:

- het te voeren bezoldigingsbeleid voor leden van het bestuur;
- de bezoldiging van individuele bestuurders;
- de vergoeding van de leden van de Raad en zijn voorzitter en vicevoorzitter.

Auditcommissie

Het houden van toezicht ten aanzien van:

- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de gedragscodes;
- de financiële informatieverschaffing;
- de rol en het functioneren van de interne audit functie;
- indien nodig, het uitbrengen van advies aan de Raad ten behoeve van het opstellen van de voordracht tot benoeming van de externe accountant.
- de relatie met de externe accountant waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid, de bezoldiging en eventuele niet-controlewerkzaamheden voor de corporatie;
- de financiering van de corporatie;
- het bespreken van de jaarrekening en het accountantsverslag, het jaarverslag, de kwartaalrapportages, de begroting en het ter accordering voorleggen van deze documenten aan de Raad;
- het – tezamen met de externe accountant – adviseren van de Directie bij het opstellen van het werkplan van de interne auditor en het kennis nemen van de bevindingen van de interne auditor;
- de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 12 van de statuten van Stichting WoonCompas omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen 2010.

Dit toezichtkader is door de Raad van Commissarissen in 2015 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisering van de corporatiedoelstellingen.

Werkwijze

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen collectief dan wel individueel zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren, met name over alle ontwikkelingen die speelden in het kader van het jaarplan.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt in het speelveld van Stichting WoonCompas:

- overleg met bestuurder;
- overleg met externe accountant;
- overleg met huurders;
- overleg met raad van participanten;
- deelname aan informatieve bijeenkomsten en cursussen voor toezichthouders van o.a het VTW in het kader van de Permanente Educatie.

De Raad van Commissarissen is in het afgelopen jaar vijf maal bijeen geweest in een reguliere vergadering. Daarnaast is de voltallige Raad met het management van WoonCompas in mei en juli bijeen geweest om na te denken over de effecten van de nieuwe Woningwet en de mogelijkheden van financiering.

WoonCompas heeft geen ondernemingsraad, gelet op de geringe omvang van de organisatie.

Besluiten

Vergadering 18 februari 2015

De bezoldiging van de commissarissen wordt met ingang van 2015 aangepast voor voorzitter € 12.500, voorzitter audit committee € 10.000 en reguliere leden € 8.000.

Vergadering 03 juni 2015

Vaststelling jaarverslag 2014: na uitvoerige behandeling besluit de RvC unaniem om het jaarverslag 2014 vast te stellen.

Harald Lourens is beschikbaar voor een tweede termijn. De RvC stemt unaniem in met het benoemen van Harald Lourens voor een tweede termijn van vier jaren per 3 juni 2015.

De RvC stemt unaniem in met het verlagen van de bezoldiging van de voorzitter naar 12.000 euro per jaar en het gelijk houden van de eerder vastgestelde bezoldiging van de overige RvC-leden.

De RvC stemt er mee in om de bepaling, dat de RvC over zijn handeling niet gehouden is verantwoording af te leggen aan het bestuur, aan de statuten toe te voegen.

Vergadering 12 oktober 2015

De RvC stemt unaniem in met de uitgangspunten en beleidskeuzes voor verdere uitwerking van de portefeuillestrategie van WoonCompas.

De RvC is voorwaardelijk akkoord met de vervroegde aflossing, na inzicht in het verloop van de liquiditeit en de effecten op de ratio's.

Vergadering 02 december 2015

De RVC stemt unaniem in met het herstelplan bestaande uit de Portefeuillestrategie en de begroting 2016-2025.–

De RVC stemt in met het jaarplan 2016.

De RVC stemt in met vervroegde aflossing.

Zelfevaluatie en visitatie

In het eerste kwartaal van 2016 is een zelfevaluatie uitgevoerd van het functioneren van de Raad van Commissarissen als geheel. Het beeld dat naar voren kwam is dat het goed gaat met het intern toezicht en het bestuur van WoonCompas. Dat heeft te maken met de open relatie tussen bestuurder en Raad van Commissarissen waardoor een goede informatievoorziening is ontstaan.

Het verscherpt toezicht door de Autoriteit Woningcorporaties leidt onvermijdelijk tot focus op de financiën, maar ook naar een accentverschuiving van ontwikkeling naar beheer. De aangescherpte regelgeving heeft relatief grote consequenties voor WoonCompas met zijn specifiek bezit voor een specifieke doelgroep. De Raad blijft echter de ambitie houden om zich optimaal voor de doelgroep in te zetten.

In 2015 is ook de visitatie afgerond. Hoofdconclusie was dat WoonCompas maatschappelijk voldoende tot ruim voldoende presteert. Over het algemeen functioneert WoonCompas goed. De organisatie is op orde gebleken. De primaire taken van de corporatie worden naar behoren uitgevoerd. WoonCompas heeft ten opzichte van de vorige visitatie het niveau van presteren kunnen handhaven. Daar zijn we best trots op, in een tijd waarin we tegen de trend in zijn gegroeid door het verwezenlijken van een aanzienlijke nieuwbouwpoging, de verhuurdersheffing en vpb-plicht ons financieel fors hebben aangeslagen, maar ook te maken hebben met imagoproblemen in de sector als geheel.

De Raad onderkent de zorgen over de financiële continuïteit, maar het goedgekeurde herstelplan geeft aan dat wij ook op dat vlak op de goede weg zijn. WoonCompas geeft het financieel herstel vorm zonder ingrijpende maatregelen voor de huurders, zoals extra huurverhogingen of bezuinigingen op onderhoud. In het herstelplan is opgenomen dat WoonCompas de komende jaren leningen aflost, investeert in de verduurzaming van woningen en een verzorgingshuis ombouwt tot woningen.

Aanleiding voor het verscherpte toezicht vormde de onzekerheid over het zorgvastgoed en het onderhoud, de beperkte financiële bijsturmogelijkheden en een sterke focus op projectontwikkeling in het verleden. Het was zinvol om de vastgoedportefeuille volledig tegen het licht te houden. Door ons op de primaire doelgroep, de écht kwetsbaren te richten konden duidelijke keuzes worden gemaakt. Dat creëert ruimte voor zaken die nodig zijn en is nu ook duidelijk in de portefeuillestrategie vastgelegd.

Onafhankelijkheid, integriteit

De Raad van Commissarissen waakt ervoor dat de meerderheid van haar leden van de Raad van Commissarissen onafhankelijk is in de zin van de in de Governancecode Woningcorporaties. Een en ander is nader uitgewerkt in het Reglement voor de Raad van Commissarissen. Daarnaast is het mogelijk voor medewerkers om misstanden te melden in het kader van een, gelet op omvang van WoonCompas niet uitgebreide, klokkenluidersregeling.

Eind 2010 heeft de Raad van Commissarissen de Integriteitscode vastgesteld die op iedereen van toepassing is die werkzaam is voor WoonCompas of namens WoonCompas optreedt. Het geeft uitgangspunten weer en beoogt houvast te geven. Om de aandacht voor integriteit levend te houden, wordt hier ieder jaar organisatiebreed aandacht aan besteed, onder andere door het volgen van een training/cursus door alle medewerkers gezamenlijk. De bestuurder bespreekt het onderwerp integriteit jaarlijks met de remuneratiecommissie. Bovendien is fraudebestrijding / integriteit een vast punt op de agenda voor de vergaderingen van de Raad van Commissarissen, wegens externe ontwikkelingen, niet vanwege interne signalen daartoe.

In 2015 zijn bij de Raad van Commissarissen geen meldingen over misstanden binnengekomen.

In 2015 is geen sprake geweest van incidentele onverenigbaarheid, afhankelijkheid of een (potentieel) tegenstrijdig belang waarbij leden van de Raad van Commissarissen of de bestuurder betrokken waren.

Deskundigheid en samenstelling

Voor informatie over de samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31 december 2015, functies, nevenfuncties, jaar van benoeming en herbenoeming, deelname aan commissies en deskundigheidsgebied van de verschillende leden wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

In 2010 is in het kader van het reglement Raad van Commissarissen een profielschets vastgesteld voor de Raad van Commissarissen, waarin onder andere ingegaan wordt op de verschillende taakgebieden en gewenste deskundigheden. In het reglement is vastgelegd dat de Raad van Commissarissen werkt met een vaste remuneratiecommissie en auditcommissie.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie vervult de taken van de Raad van Commissarissen in verband met de beloning van de bestuurder, met verantwoording hierover aan de Raad van Commissarissen.

De beoordeling van het functioneren van de bestuurder gedurende het jaar 2015 is gebaseerd op een oordeel van de Raad van Commissarissen over het functioneren van de bestuurder in algemene zin, op de reflectie van de bestuurder daarop (o.a. tijdens de diverse vergaderingen van de Raad) en op de behaalde resultaten afgezet tegen de geformuleerde targets/prestaties in het jaarplan 2015.

Er is afgelopen jaar veel gebeurd in korte tijd, maar we kunnen stellen dat de bestuurder ‘in control’ is van de organisatie. De focus lag op de afronding van de realisatie van het project Musa en het opzetten van het herstelplan. De discussie met de Aw lijkt op dit moment tot tevredenheid van beide partijen afgerond te kunnen

worden nu het herstelplan is goedgekeurd. Ook het crisismanagement rond de brand in Helga ging hem goed af.

Zo nu en dan is er een gezonde spanning tussen Raad en bestuurder, o.a. rondom het vraagstuk ontwikkeling versus beheer vooral vanuit de optiek van de doelstelling van WoonCompas, maar steeds met wederzijds respect. De strategische keuze om geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen op te zetten vanuit de stichting WoonCompas heeft de noodzakelijke duidelijkheid opgeleverd. De focus ligt daarom de komende periode nog meer op het beheer en onderhoud van de bestaande woningen. Daarnaast zal in het bijzonder onderzoek worden gedaan naar de mogelijkheden om de woningen in Rhooen en de Aarhof die met leegstand worden bedreigd een andere bestemming te geven passend binnen de doelstelling. In het jaarplan zijn de doelen en verdere uitwerkingen beschreven.

Als werkgever is de Raad tevreden over het functioneren van de bestuurder in een voor WoonCompas turbulente periode op meerdere fronten. De WoonCompas-organisatie functioneert buitengewoon naar wens ook onder periodes van zeer hoge werkdruk.

Auditcommissie

De auditcommissie heeft tot taak te adviseren over jaarrekening en begroting, alsmede kwartaalrapportages, leningen en aankopen. Daarnaast is de auditcommissie namens de Raad van Commissarissen onder meer belast met het toezicht op de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatieverschaffing door Stichting WoonCompas, de naleving en opvolging van aanbevelingen van de externe accountant en de relatie met de externe accountant.

De audit commissie heeft vanuit haar toezichthoudende taak het risicomanagement met het bestuur besproken. Aan de voltallige RvC is hierover verslag gedaan. WoonCompas beschikt over risicobeheersings- en controlesystemen die passend zijn voor haar risicoprofiel. Het risicobesef van WoonCompas is toereikend gegeven de omgeving waarbinnen WoonCompas fungeert en eerder te typeren als “voorzichtig” dan “opportunistisch”. Ook is het in balans met de maatschappelijke doelstelling die zij nastreeft. Het bestuur is transparant in de verslaglegging over risico's en het management daarvan.

Het jaar 2015 blijkt achteraf nog intensiever dan 2014. De auditcommissie heeft op onderstaande terreinen haar rol specifiek en met extra zorg heeft ingevuld:

1. Extra aandacht is besteed aan de (financiële en juridische) afronding van het project Katendrecht. In het bijzonder betrof dit het algemene risicomanagement van deze, voor WoonCompas omvangrijke, ontwikkeling. Daarnaast gaat dit ook specifiek over de verantwoording van financiële projectresultaten in zowel verantwoordingsdocumenten als in prognoses en/of begrotingen.
2. Toezicht op de vervroegde aflossing van leningen De impact daarvan op de voor WoonCompas relevante ratio's en de doorwerking daarvan in de financiële prognoses.
3. Toezicht op de veranderende regelgeving rondom jaarverslaggeving zoals de nieuwe Woningwet, verhuurderheffing, saneringssteun en vennootschapsbelastingplicht. Hiertoe is onder meer overleg

gevoerd met de externe accountant. Ook heeft overleg plaatsgevonden gericht op de wijzigingen in de woningwet en de relatie daarvan met en impact op de ambities van WoonCompas. Dit RvC overleg is gefaciliteerd door een expert van Finance Ideas.

4. Een extra sessie met CFV en Autoriteit Woningmarkten heeft plaatsgevonden in het kader van haar onderzoek naar zorgvastgoed.
5. De auditcommissie heeft strikt toezicht gehouden op de totstandkoming van het herstelplan van WoonCompas en de financiële meerjarenprognoses die daar onderdeel van uit maken.
6. Tot slot is de auditcommissie nauw betrokken geweest bij de visitatie van WoonCompas en heeft haar rol ingevuld richting extern toezicht vanuit de Autoriteit Woningmarkten.

Naast overleg en taakuitoefening vanuit bovenstaande, heeft de auditcommissie het functioneren van de accountant geëvalueerd en is opdracht verstrekt voor de controle van de jaarrekening over het boekjaar 2015.

Ten behoeve van de uitvoering van haar taken in 2015 heeft de auditcommissie in totaal 2 maal formeel vergaderd, waarvan één keer in aanwezigheid van de externe accountant. Van de bevindingen en adviezen is schriftelijk en mondeling (tijdens de RvC-vergaderingen) verslag uitgebracht aan de Raad van Commissarissen.

Tot slot dient niet onvermeld te blijven dat WoonCompas onder verscherpt toezicht is geplaatst. Gegeven het risicobewustzijn van zowel de bestuurder als de Raad van Commissarissen stelt dit enigszins teleur. Zoals eerder vermeld, de Raad van Commissarissen is van mening dat de bestuurder eerder “voorzichtig” bestuurt dan “opportunistisch”. Ook neemt de bestuurder alle regelgeving in acht en serieus. Als Raad van Commissarissen prijzen wij ons gelukkig met de ‘risk appetite’ van de bestuurder van WoonCompas.

Ook als Raad van Commissarissen zijn wij kritisch en eisen strikte naleving van bestaande en nieuwe regelgeving. Desondanks worstelen wij, zoals zovelen raden, met de vraag of de opeenstapeling van regelgeving niet zijn doel voorbij schiet. Aandacht voor dit maatschappelijke debat is vereist, ook in Den Haag. Met een kritische, doch open blik. Transparant en in balans. Als Raad van Commissarissen zullen wij streven wij dit na en zijn graag bereid hierin in breder verband een constructieve bijdrage aan te leveren. Risk management is het succesvol nemen van risico's om doelen te bereiken. Niet meer, niet minder.

Mutaties Raad van Commissarissen.

Harald Lourens is in juni 2015 herbenoemd als lid van de Raad van Commissarissen. Hij was en is voorzitter van de Auditcommissie en tevens vicevoorzitter van de Raad.

Gerard Waalwijk nam afscheid van de Raad na acht jaar lidmaatschap. WoonCompas is hem veel dank verschuldigd voor zijn kennis en zijn inzet specifiek op het dossier Musa. Er is op gepaste wijze afscheid van hem genomen. Zijn plek is niet opgevuld omdat het er niet naar uitziet dat WoonCompas in de nabije toekomst grootschalige vastgoedontwikkelingen zal oppakken.

Honorering Raad van Commissarissen

De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad.

Gelet op het verschil in tijdsbesteding en de daarmee samenhangende kwaliteitsimpuls hanteren wij voor 2015 de volgende verdeling:

Lid Raad van Commissarissen	€ 8.000
Voorzitter Auditcommissie	€ 10.000
Voorzitter Raad van Commissarissen	€ 12.000

Er worden geen afzonderlijke (reis-)kosten gedeclareerd en de honorering is daarmee een all-in vergoeding ex BTW, met uitzondering van de cursussen in het kader van de permanente educatie.

Deze honorering is conform de normstelling van de Wet normering topinkomens en een hierop gebaseerde regeling van de minister. WoonCompas valt in bezoldigingsklasse C van de WNT staffel 2014, dat betekent voor een lid maximaal € 10.390 en voorzitter maximaal € 15.585 per jaar.

Raad van Participanten

WoonCompas vindt het belangrijk contact te onderhouden met levensbeschouwelijke en maatschappelijke groepen waarbij onze locaties betrokken zijn. Het contact met deze groepen komt tot uiting in de Raad van Participanten, een adviesorgaan van en voor WoonCompas (en Laurens). In artikel 14 van de statuten (van Laurens en) van Stichting WoonCompas is bepaald dat Stichting Laurens en Stichting WoonCompas beide een Raad van Participanten (RvP) hebben. Formeel, juridisch hebben zowel Laurens als WoonCompas ieder een Raad van Participanten. Gezien de fusies en historie zijn deze twee Raden van Participanten samengevoegd en vergaderen ze gezamenlijk; zolang dat functioneel is. De voorzitter van de Raad van Commissarissen van WoonCompas is vice- voorzitter van de Raad van Participanten.

De Raad van Participanten heeft zich ontwikkeld tot een moderne vorm van stakeholderoverleg en komt tweemaal per jaar bijeen.

Schakel tussen intern en extern

Enerzijds adviseert de Raad van Participanten WoonCompas, in het bijzonder de bestuurder. Anderzijds kunnen levensbeschouwelijke en maatschappelijke organisaties bij de Raad van Participanten terecht met vragen over hoe WoonCompas omgaat met de huisvesting voor ouderen en kwetsbaren, de identiteit van locaties, de kernwaarden, ethische kwesties en geestelijke verzorging.

Structureel contact met religies en culturen

Religieuze en culturele organisaties spelen een belangrijke rol in het contact met diverse culturen in de buurt en dragen daarmee bij aan onze doelstellingen. De leden van de Raad van Participanten maken mede deze verbinding. Ze kunnen op hun eigen manier en in hun eigen omgeving uitdragen welke ontwikkelingen binnen WoonCompas (en Laurens) plaatsvinden en waarom.

De Raad van Participanten heeft in 2015 twee maal vergaderd; in elke vergadering wordt door de bestuurder van

WoonCompas een stand van zaken gegeven van de ontwikkelingen bij de corporatie WoonCompas.

Pax Intranribus

De Stichting Vrienden van Laurens en WoonCompas 'Pax Intranribus' (waarvan de naam is ontleend van de voormalige beheersstichting van het Lutherse Lidmatenhuis) treedt op als holding voor de Vriendenstichting van de bij de Stichting Laurens en WoonCompas ressorterende huizen. De voorzitter van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder van WoonCompas maken deel uit van het bestuur van Pax Intranribus. De Raad van Participanten van Laurens en WoonCompas stelt de Jaarrekeningen van Pax Intranribus vast.

De bestuurscommissies per locatie beslissen over de besteding van het budget van de Vriendenstichting en zijn samengesteld uit een vertegenwoordiger van de Raad van Participanten van Laurens cq. WoonCompas, een vertegenwoordiger van de Cliëntenraad en de locatiemanager.

De Stichting Pax Intranribus stelt zich tot doel het verlenen van financiële steun aan het werk dat plaats vindt binnen de onder (Laurens en) WoonCompas ressorterende lokaties. Daarbij ligt het accent op de activiteiten die niet of niet voldoende bestreden kunnen worden uit overheidsbijdragen alsmede het op andere wijze bijdrage aan het welzijn van de bewoners.

Gelet op het (ook in 2015 weer gegroeide) vermogen van Pax Intranribus verdient het aanbeveling dat de betrokken bestuurscommissies alert zijn op het mogelijk benutten van de middelen van deze Vrienden Stichting voor activiteiten die gericht zijn op het welzijn van de bewoners.

Ontwikkelingen in 2015

Al in 2014 had het Centraal Fonds Volkshuisvesting WoonCompas gevraagd een verbeterplan op te stellen aangezien de stichting niet voldeed aan een aantal financiële ratio's die het fonds voorschrijft. De rechtsopvolger Autoriteit woningcorporaties heeft in haar beoordeling 2015 WoonCompas onder verscherpt toezicht geplaatst vanwege het feit dat in het verbeterplan van 2014 niet zonder meer dat in 2018 aan de gedeeltelijke nieuwe ratio's kan worden voldaan.

Raad en bestuur hebben intensief gesproken over het onlangs (begin 2016) ingediende herstelplan. De portefeuillestrategie en de begroting 2016 vormen de uitwerking van dit plan.

Maar ook waren er de 'gewone' hoogte- en dieptepunten. Het gezondheidscentrum Lage Land opende in april feestelijk haar nieuwe onderkomen in Helga. In oktober 2015 vond de feestelijke opening plaats van het complex Musa door wethouder Schneider van Rotterdam. Maar ook was er helaas een brand in complex Helga.

Tot Slot

WoonCompas realiseert en beheert woonruimte voor ouderen en voor doelgroepen die vanuit een sociale of diacoonale vraag een beroep op ons doen. Dit doel is tijdloos geformuleerd.

Of met andere woorden: wij willen in Rotterdam en omgeving senioren en kwetsbare huisvesten.

En er zijn nog zoveel ouderen en kwetsbaren in Nederland, en zeker in ons werkgebied, die om betaalbare huisvesting 'schreeuwen'.

Ook in 2015 stond deze opgave centraal en elders in dit Jaarverslag van WoonCompas is daar uitgebreid aandacht aan besteed over de wijze waarop we onze ambitie proberen te realiseren.

Maar dat wordt ons niet eenvoudig gemaakt als we kijken naar bijvoorbeeld de externe toezichthouders zoals de nieuwe Autoriteit Wonen die het beleid van de Minister van Volkshuisvesting handen en voeten moet zien te geven. Van belang hierbij is een opmerking uit het verslag van de Audit Commissie te herhalen: ook wij als Raad zijn kritisch en eisen strikte naleving van bestaande en nieuwe regelgeving. Desondanks worstelen wij ook met de vraag of de opeenstapeling van regelgeving niet zijn doel voorbij schiet. En dan hebben we rekening te houden met het WSW, notabene onze eigen club, die in de gaten moet houden (door soms lijkt het bijna op de stoel van de bestuurder te willen gaan zitten) dat wij onze geborgde financiering wel op tijd kunnen terugbetalen.

De realiteit leert dat we als Raad van Commissarissen na ampele overweging en na goed van kruut en lood te zijn voorzien door onze bestuurder weliswaar node (gelet op onze ambities!) hebben moeten concluderen dat beheer van het bestaande, niet gering overigens kijkend naar de faciliteiten die WoonCompas biedt voor senioren en kwetsbaren, vooralsnog prevaleert boven de verdere ontwikkeling van nieuwe projecten.

Voor de goede orde, het in dit Jaarverslag uitgebreid onder de aandacht gebracht nieuw gerealiseerd project Musa Katendrecht past niet alleen zo goed in onze ambities doch heeft ook financieel WoonCompas geen windeieren gelegd. De daarbij nu eenmaal gepaard gaande risico's zijn uitermate goed beheerst geweest. Hierbij verdient zeker een woord van dank en waardering voor onze collega commissaris Gerard Waalwijk die bij Musa als toezichthouder zeer nauw betrokken was. Helaas moesten we in 2015 afscheid van hem nemen omdat de Governance-richtlijnen dat nu eenmaal voorschrijven.

Tevreden zijn we als Raad ook over de zowel interne evaluatie als (weliswaar begin dit jaar uitgevoerde) externe visitatie. Zoals elders in dit verslag beschreven spreken de resultaten van deze exercities voor zich en zijn een aanmoediging om verder op onze weg door te gaan.

De verhouding tussen onze Raad en de bestuurder is goed; discussies worden niet vermeden, overtuiging over en weer vindt uiterst zorgvuldig en goed gedocumenteerd plaats. Dat blijkt ook uit de in dit verslag opgenomen verslagen van de Remuneratie Commissie en de Audit Commissie; van belang hier is uit het laatste verslag te herhalen dat wij als Raad ons gelukkig prijzen met de 'risk appetite' van de bestuurder.

Kortom, uit dit jaarverslag van WoonCompas blijkt wederom, een uiterst zorgvuldig opererende organisatie dat helaas te maken heeft gekregen in het verslagjaar met een onder toezicht stelling op financiële gronden. Dat slaat ons niet uit het lood. Het herstelplan biedt perspectieven en ook voor de volgende jaren staan onze ambities centraal.

In dat verband is het in 2015 geopende gezondheidscentrum Lage Land in ons complex Helga een heel mooi voorbeeld van een WoonCompas faciliteit dat navolging verdiend bij het nastreven van onze ambities.

Rotterdam, 8 juni 2015

drs. M. Schut, voorzitter

3. Governance

Toezicht en bestuur zijn ingericht op het snel ontdekken van fouten en tijdig onderkennen van risico's. In de eerste plaats dienen zij echter goede prestaties vanuit de doelstelling mogelijk te maken. Dit mag elkaar niet in de weg staan. Het is daarom van groot belang om met elkaar heldere kaders af te spreken. Als basis voor deze kaders hanteert WoonCompas de governancecode vanuit Aedes. Indien voorgeschreven zaken voor de jaarverslaglegging uit deze code niet specifiek opgenomen zijn in dit jaarverslag, voldoen deze aan de code.

Op onze website zijn naast de statuten de verschillende governance documenten opgenomen.

Recent is WoonCompas succesvol gevisiteerd door EY over de periode 2011 – 2014 , het rapport is te vinden op de website.

De stichting wordt, ingevolge artikel 7 van de statuten, bestuurd door een Directie onder direct toezicht van de Raad van Commissarissen. De Raad van Participanten waakt over de identiteit en doelstelling van de stichting.

3.1 Directie en Bestuur

Het bestuur over de periode 1 januari 2015 tot 1 december 2015:

Dhr. M.A.H. Korthorst (1972)

Functie:

directeur - bestuurder

Benoeming:

1 april 2014

De heer Korthorst is per 1 april 2014 benoemd tot directeur-bestuurder. Tot dat moment vervulde hij de functie directeur bedrijfsvoering. De bestuurder is benoemd voor een periode van 4 jaar. De bezoldiging past binnen de Wet Normering Topinkomens en de daarvan afgeleide staffel. WoonCompas valt in klasse C. Het salaris voor 2014 is inclusief andere kosten componenten voor de werkgever opgenomen in het financiële deel van het jaarverslag.

Uit hoofde van zijn functie is de bestuurder van WoonCompas bestuurslid van Stichting De Knoop te Rotterdam, bestuurslid van de Stichting Pax Intransibus, de vriendenstichting van Laurens en WoonCompas. De bestuurder is onafhankelijk, heeft geen tegenstrijdige belangen en vervult geen nevenfuncties die daarmee mogelijke conflicten kunnen veroorzaken. Hij is onder andere verantwoordelijk voor strategie & beleid, het realiseren van de doelstellingen, financieringen, resultatenontwikkelingen en het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie. Dit ligt in de statuten vast. Het bestuur legt verantwoording af aan de RvC. De bestuurder verstrekt hiertoe gevraagd en ongevraagd informatie.

In hoofdstuk 4 wordt breed ingegaan op de strategie en de doelstellingen en de wijze waarop WoonCompas deze formuleert en tracht te realiseren.

3.2 Risicoparagraaf

3.2.1 Risico analyse en maatregelen

Risicomanagement heeft de afgelopen jaren een stormachtige ontwikkeling doorgemaakt, al is het alleen maar door het regelmatige gebruik van de term. Waar het enige jaren geleden nog ging om voldoen aan regelgeving, zien we tegenwoordig dat veel organisaties een actief en uitgebreid risicomanagementbeleid voeren.

Wij zijn van mening dat goed risicomanagement ons in staat stelt preventief in te spelen en te sturen op risico's die zich in de bedrijfsvoering voordoen. Dit in tegenstelling tot toetsing achteraf. Voor elk risico onderscheiden we de 'waarschijnlijkheid' dat een risico zich voordoet bij WoonCompas (niet waarschijnlijk, mogelijk, waarschijnlijk) en het 'gevolg' (=ernst) van wanneer een risico zich voordoet (klein, middelmatig, groot).

De belangrijkste risico's geven het risicoprofiel van WoonCompas weer.

RISICO TABEL		WAARSCHIJNLIJKHEID VAN VOORKOMEN		
		niet waarschijnlijk	mogelijk	waarschijnlijk
GEVOLG	groot	Niet halen inkomenseis	Zorgvastgoed	
	middelmatig		Projectontwikkeling Veiligheid	Solvabiliteit huurders Wijzigingen overheidsbeleid
	klein			

Risico's Zorgvastgoed en maatschappelijk vastgoed

Zorgvastgoed wordt gebruikt door een zorginstelling voor intramurale zorg, zoals verzorgings- en verpleeghuizen. Het betreft vrij specifiek vastgoed met beperkte alternatieve aanwendingsmogelijkheden. Bij WoonCompas betreft dit drie panden: De Tuinen, De Aarhof en Sonneheerd.

WoonCompas onderkent toenemende risico's voor de verhuurbaarheid van zorgvastgoed. Het marktrisico is de laatste jaren als gevolg van veranderende wet- en regelgeving toegenomen. Sinds 1 januari 2015 is de langdurige zorg niet langer via de AWBZ geregeld, maar via de Wlz (Wet langdurige zorg), WMO (Wet maatschappelijke ondersteuning) en Zvw (Zorgverzekeringswet). Dit leidt bij zorgaanbieders tot onzekerheid over de vergoeding van de zorgverlening en bijbehorende huisvesting, waardoor het marktrisico voor corporaties met zorgvastgoed is toegenomen.

Naast kennis van de veranderingen in wet- en regelgeving is kennis van de huurders een belangrijke beheersmaatregel om dit risico te beperken. Vanuit de achtergrond en de recente (ontwikkel)activiteiten is dit bij WoonCompas voldoende op peil. Daarnaast wordt in themabijeenkomsten en individuele gesprekken van gedachten gewisseld over de huisvestingswensen en –mogelijkheden van zorg- en welzijnspartijen. WoonCompas heeft periodiek contact met andere zorgcorporaties zoals SOR, Laurens Wonen en Habion en bespreekt met hen de ontwikkelingen binnen deze sector. Recent heeft WoonCompas met deze corporaties deelgenomen aan het project RIVIER, waarin het sluiten van verzorgings- en verpleeghuizen in Rotterdam met zorgpartijen is besproken. Dit leidt tot een goed inzicht in de regionale situatie met als belangrijkste conclusie dat de intramurale capaciteit met circa 40% afneemt.

Uit de portefeuillestrategie komt voort dat WoonCompas voor twee van de drie zorgcomplexen inzet op transformatie/afstoten. Daarmee neemt het aantal eenheden intramuraal zorgvastgoed af van 184 naar 84. De resterende locatie betreft De Tuinen, dat in het strategische huisvestingsplan van zorgorganisatie Laurens past. In de langlopende huurovereenkomst tot 2029 is bovendien opgenomen dat huurder bij vroegtijdige beëindiging schadeloos is.

Het maatschappelijk vastgoed van WoonCompas heeft kenmerken van zorgvastgoed, maar heeft als belangrijk ander kenmerk dat het courante panden betreft met alternatieve aanwendingsmogelijkheden. Het marktrisico van deze panden is daarom gering. Mocht na beëindiging van de huurovereenkomst geen nieuwe huurder worden gevonden kan het pand eventueel vrij eenvoudig worden vervreemd.

Risico's ten aanzien van Solvabiliteit huurders

In het verlengde van bovenstaande is het debiteurenrisico van huurders van zorg- en maatschappelijk vastgoed toegenomen. Als beheersmaatregel worden debiteuren intern periodiek gescreend. Dit wordt uitgebreid met een externe toetsing.

Risico's als gevolg van wijzigend Overheidsbeleid

De Woningwet is sinds 1 juli 2015 van kracht. Deze heeft gevolgen voor het werkveld van WoonCompas. De wet stelt een maximum aan leefbaarheidsuitgaven, stelt strengere voorwaarden aan het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed en perkt het beheer voor derden in. WoonCompas geeft in lijn met de nieuwe wet meer inspraak aan huurders en stemt haar beleid middels prestatieafspraken af op de gemeentelijke woonvisie.

Een specifiek risico betreft de overcompensatie in geval van meer dan redelijke jaarwinst op DAEB activiteiten. Als er sprake is van overcompensatie kan de Minister dit terugvorderen.

WoonCompas heeft een routeplanner opgesteld voor implementatie van de Woningwet, waarin per onderwerp de prioriteit en de actiepunten zijn bepaald.

Ook op financieel gebied wordt onze ambitie begrensd door een aantal overheidsmaatregelen, zoals het opleggen van een verhuurdersheffing en het opleggen van belastingplicht. Tegelijkertijd merken wij dat het WSW in de gehele sector terughoudend is met het verstrekken van faciliteringsruimte. Om op deze ontwikkelingen adequaat in te spelen sturen we actief op de financierbaarheid van onze voorgenomen activiteiten. Vooralsnog hebben deze maatregelen een beperkte investeringsambitie tot gevolg, waardoor geen beroep gedaan wordt op uitbreiding van de financieringsruimte.

Risico's bij Projectontwikkeling

In 2015 is het project Musa Katendrecht afgerond. Daarmee is het risicoprofiel van WoonCompas in belangrijke mate verminderd. Toekomstige projectontwikkeling zal meer het karakter hebben van kleinschaligere transformatie van bestaand bezit. De beheersmaatregelen bij projectontwikkeling zijn gelijk aan die bij eerdere ontwikkelingen. Deze zijn in het verleden effectief gebleken en zullen bij toekomstige projecten op gelijke wijze worden ingezet.

Risico als gevolg van het niet halen van de inkomenseis

De Europese Commissie heeft voorwaarden gesteld waaronder woningcorporaties in aanmerking kunnen komen voor staatssteun (compensatie). Met de Europese Commissie is overeengekomen dat vrijkomende sociale huurwo-

ningen voor het overgrote deel worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. Vanaf 1 juli 2015 moet de toegelaten instelling ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep, waaronder statushouders. Hiervan moet ten minste 80% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (prijsspeil 2015), het overige deel kan tot en met 2020 worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.950 (prijsspeil 2015). Maximaal 10% van alle toewijzingen mag de toegelaten instelling doen aan huishoudens met een hoger inkomen, zij het dat voor deze 'vrije ruimte' voorrangregels gelden, zoals de huisvestingsverordening.

Indien niet aan deze inkomenseis wordt voldaan kan de ontvangen staatssteun worden teruggevorderd. WoonCompas hanteert de inkomensnorm bij woningtoewijzing en controleert periodiek of deze juist wordt toegepast. Het percentage juist toegewezen woningen wordt gemonitord via de kwartaalrapportages.

Veiligheid en aansprakelijkheid

In de afgelopen jaren hebben zich in de sector verschillende incidenten voorgedaan waarvoor een woningcorporatie aansprakelijk werd gesteld. Denk bijvoorbeeld aan de asbestbesmetting bij Mitros in Utrecht en de bouw door Servatius van een campus voor de Universiteit van Maastricht. Daarnaast neemt de kans op calamiteiten toe met het langer zelfstandig thuis wonen van senioren. De brand in wooncentrum Helga van WoonCompas van 17 oktober 2015 is daar een zorgelijk voorbeeld van.

Naast brand gaat het om het voldoen aan de warmtewet, schending van de privacy, asbestbesmetting, legionella-besmetting en geluidsoverlast tijdens het bouwproces. Binnen WoonCompas wordt in 2016 een integrale inventarisatie van risico's voltooid. Gezamenlijk zullen we de risico's nauwkeurig omschrijven en de daaraan gekoppelde beheersmaatregelen benoemen. Een van de concrete maatregelen betreft het opstellen van een veiligheidsbeleid.

Tot slot, RJ400

WoonCompas heeft inmiddels kennisgenomen van de herziene Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 400 gericht op onze Risicoparagraaf. In het licht van deze herziene richtlijn zullen wij in 2016 onze risicoparagraaf meer volledig maken onder meer door risico's nader onder te verdelen, door de risicobereidheid van WoonCompas nader te duiden en voor alle beschreven risico's, voor zover dat dat mogelijk is, gevoeligheid te analyseren.

3.2.2. Risicobeheersing en controlesystemen

De interne werkprocessen zijn vastgesteld en worden via werkstromen ondersteund in het automatiserings- systeem.

De begroting en het jaarplan hebben een taakstellend karakter. Via de meerjarenbegroting wordt de financiële continuïteit bewaakt, waarbij de door WoonCompas vastgestelde normen worden aangevuld met de normen van de Autoriteit wonen en het WSW. De trimester rapportages kennen een vaste structuur en zijn een afzonderlijk agendapunt bij de RvC vergaderingen. Onderdeel van de kwartaalrapportage is een voortgang van het jaarplan en de meerjarenbegroting. Deze vergelijking vindt niet alleen plaats op basis van kerncijfers, de inhoudelijke doelen zijn minstens zo belangrijk en zijn onderdeel van de rapportages. Minimaal 1 keer per jaar staat risicomanagement geagendeerd.

Voordeel van de beperkte omvang van WoonCompas is de overzichtelijkheid. Er blijft gevoel met getallen. Bij ieder

complex hebben we een beeld. We zijn met 15 collega's die elkaar bij naam kennen, geïnteresseerd zijn in ieders werk, elkaar helpen bij drukte en vervangen bij vakanties. Dat is een natuurlijke vorm van controle met grote waarde. Onze personeelsbijeenkomsten kennen een uitwisselend karakter. Op basis van praktijkvoorbeelden bespreken we onze rol en de valkuilen. Integriteit en omgaan met agressie zijn daarbij recent aan de orde gekomen.

3.2.3 Integriteit

WoonCompas vindt integer handelen belangrijk. Onze integriteitscode is daarbij de leidraad. Deze geeft de uitgangspunten weer en geeft houvast. Om de aandacht voor integriteit levend te houden, wordt hier continue aandacht aan besteed, door alle medewerkers twee maal per jaar een e-learning module integriteit te laten volgen. De bestuurder bespreekt het onderwerp integriteit jaarlijks met de remuneratiecommissie. Bovendien is fraudebestrijding en integriteit een vast agendapunt op de vergaderingen van de Raad van Commissarissen.

Naast deze interne integriteitstrajecten bespreekt WoonCompas het onderwerp met de belangrijkste opdrachtnemers, zoals aannemers. Het is van belang om preventief aandacht te besteden aan het thema integriteit door onderzoek te doen naar de stand van zaken. Het betreft zowel een analyse van het aanwezige integriteitsbeleid van de betreffende opdrachtnemers als de borging van het onderwerp integriteit. Dit wordt in 2016 gestart

3.3 Raad van Commissarissen

WoonCompas beschikt over een betrokken en actieve Raad van Commissarissen. Op 31 december 2015 had de Raad van Commissarissen de volgende samenstelling:

Dhr. M. Schut (1951)

Voorzitter, lid remuneratiecommissie.

Voor het eerst benoemd in 2012. Benoemingstermijn eindigt in 2016.

Beroep: directeur, bedrijfsadviseur

Overige functies o.a.:

- vice voorzitter Raad van Participanten Laurens en WoonCompas
- lid Stichting Pax Intransibus
- voorzitter Marine Club Rotterdam;
- consularis Koninklijke van Waning, Capelle ad IJssel/Rotterdam;
- lid bestuur Stichting Kind en Groei Rotterdam;
- voorzitter Stichting Sporthal Molenzicht, Alblasserdam;
- voorzitter vermogensfonds voor Goede Doelen;
- voorzitter Stichting Vlaggenparade Rotterdam.

Dhr. J. Freie (1960)

Secretaris, lid remuneratiecommissie

Voor het eerst benoemd per 1 april 2014. Benoemingstermijn eindigt per 1 april 2018.

Beroep: directeur Stadsontwikkeling Maassluis

Overige functies o.a. :

- Lid Kascommissie onderafdeling Overschie van de PvdA

Mevr. M. Janssen van Raay (1967)

Lid namens huurders, met specialisme institutionele huurders.

Voor het eerst benoemd in 2012. Benoemingstermijn eindigt in 2016.

Beroep: Verslavingsarts KNMG/Hoofd behandeling

Overige functies o.a.:

- consulent diaconie der Evangelisch Lutherse Gemeente Rotterdam;
- walarts bij zeilevenementen.

Dhr. H.J.J. Lourens (1974)

Voorzitter Auditcommissie.Vice-voorzitter RvC

Benoemd in 2011, herbenoemd per 3 juni 2015. Benoemingstermijn eindigt per 3 juni 2019.

Beroep: financieel directeur.

Overige functies o.a.:

- vice-voorzitter Rekenkamercommissie Schiedam/Vlaardingen
- Lid regiobestuur Transport & Logistiek Nederland (TLN) Regio Zuid West

Dhr. P. van Poelgeest (1949)

Lid namens huurders, lid Auditcommissie

Benoemd per 1 april 2014. Benoemingstermijn eindigt in 2018.

Beroep: directeur, adviseur

Overige functies o.a.:

- voorzitter College van Diakenen Diaconie Protestantse Gemeente Rotterdam-Zuid
- voorzitter bestuur Stichting House of Hope Rotterdam
- voorzitter Stichting Vrienden van de Hillevliet Rotterdam
- voorzitter plaatselijke afdeling SGP Albrandswaard
- lid Raad van Aangeslotenen Samen010 Rotterdam
- voorzitter Stedelijk Diaconaal Missionaire Stuurgroep Rotterdam
- adviseur International Seafarers' Center – LCO Oostvoorne

Bezoldiging Raad van Commissarissen

De vergoedingen voor de RvC in 2015 (uitgaande van 12 maanden):

- | | |
|-----------------------------|------------|
| - voorzitter | € 12.000,- |
| - voorzitter auditcommissie | € 10.000,- |
| - overige leden | € 8.000,- |

De RvC opereert onafhankelijk en hanteert hierbij de Governance code als kader.

3.4 Horizontale dialoog, de Raad van Participanten

De Raad van Participanten (RvP) is een statutair vastgelegde Raad die voornamelijk bestaat uit afgevaardigden uit de kring van kerkelijke gemeenten in of nabij het werkgebied van WoonCompas. Zij vergadert minimaal drie keer per jaar onder vicevoorzitterschap van de voorzitter van de Raad van Commissarissen (RvC). De RvP houdt toezicht op de grondslag, doelstelling en identiteit van WoonCompas. Daarnaast adviseert de RvP aan de RvC over de huisvesting van en voor de doelgroepen en de positionering van WoonCompas. De RvP ontsluit een breed netwerk dat voeling heeft met maatschappelijke tendensen, vraagstukken en behoeftes in relatie tot het werkveld van WoonCompas en – heel belangrijk – heeft rechtstreekse banden met bewoners. De RvP representeert de historische stakeholders. De bestuurder is normaliter aanwezig bij de vergaderingen, maar heeft geen stemrecht. In 2015 zijn de vergaderingen van de RvP wederom gecombineerd gehouden met die van de RvP van Laurens, grotendeels overlappen deze elkaar. WoonCompas is Laurens erkentelijk voor de zorgvuldige voorbereiding en nazorg van de vergaderingen. De RvP heeft een actief driehoofdig bestuur. Per regio wordt jaarlijks eveneens vergaderd met de lokale participanten, WoonCompas is daar slechts afhankelijk van de agenda bij.

De directe lijn met (historische) belanghebbenden en hun vertegenwoordigers is een belangrijke waarde. De omvang van de Raad en de vergaderfrequentie maakt dat de vergaderingen vrij abstract zijn. Tegelijkertijd heeft iedere participant een eigen locatie, waar deze samen met een vertegenwoordiging van de bewoners en WoonCompas zeggenschap heeft over de besteding van de gezamenlijke vriendenstichting Pax Intranibus. Deze uitwerking leidt tot een extra deel infrastructuur die zinvol is om voeling te houden met locaties en als vanzelf een deel reflectie verzekert. In 2015 hebben de locatiecommissies van De Aarhof en De Tuinen succesvol een beroep gedaan op Pax Intranibus.

Er worden verslagen gemaakt van de vergaderingen, die verstrekt worden aan genodigden. Het karakter van de vergadering kenmerkt zich door open overleggen met ruimte voor kritiek en verschillende visies van alle partijen. Dit karakter sluit het beste aan bij een besloten verstrekking van de notulen. In onderstaande lijst staan de oorspronkelijke kerkelijke gemeenten opgenomen met de vertegenwoordigers zoals die de laatste vergadering van 2015 golden:

dhr. H. Groeneveld NH Gemeente Berkel en Rodenrijs
mw. mr. H.P.H.M. Leijendekker-van Kaam Parochie O.L. Vrouwe Geboorte Berkel en Rodenrijs
dhr. P. Schipperus Gereformeerde Kerk Berkel en Rodenrijs
dhr. A.R.R. Vos (voorzitter RvP) PKN (wijk)gemeenten Bleiswijk
dhr. drs. M. Schut (vice-voorzitter RvP) namens WoonCompas
dhr. I.A. Krijtenburg Gereformeerde Kerk (vrijgemaakt) Berkel en Rodenrijs
dhr. A. Versteeg S.G.A. Gemeente Alexanderstad
dhr. G.J. Maclean Gereformeerde Kerk Vrijgemaakt
dhr. E.G. Matser Protestantse Gemeente Ommoord Zevenkamp
dhr. S. Reuijl PKN Gemeente Verrijzeniskerk Rotterdam Alexander
mw. J.J. Visser-van Rijswijk Protestantse Wijkgemeente Schiebroek
mw. J.C.M. Stigter Hervormde Gemeente Overschie, St. Nicolaas Parochie Overschie
mw. E. Th. H. van Wijngaarden-Raben Lutherse Gemeente
dhr. J.S.J. Slee RK Parochie De Vier Evangelisten

mw. F. Wout Instelling Katholiek Rotterdam
mw. J. Mannak Gereformeerde Kerk van Rotterdam
dhr. L.Y. Yuen Kerkgenootschap Ceme Rotterdam
dhr. T. Grinwis NH Gemeente Delfshaven
dhr. C. van der Jagt Doopsgezinde Gemeente
dhr. ir. B.T.A. Westerouen van Meeteren Regenten 't Hofje van Gerrit de Koker
dhr. M.P. van Mansum PKN/Diaconie Hervormde Gemeente Rotterdam-Centrum
dhr. H.G. Vis Instelling Katholiek Rotterdam
mr. R. van der Heijdt RK Parochie Heilige Drie Eenheid
dhr. A. Slootweg Instelling Katholiek Rotterdam
dhr. R. Soekhlal Hindoestaanse Gemeenschap
dhr. L.J. Lemmens RK Parochie De Emmausgangers
mw. E. Jippes-Westerhoff Algemene Kerkenraad Protestantse Gemeente Barendrecht
mw. A.F. van der Meijden-van der Aa PKN Gemeente Carnisse Haven
mw. E. Pesik RK Parochie OLV van Lourdes
mw. A. Nanson Evangelische Broeder Gemeente Rotterdam
mw. M.E. Janssen van Raaij Fonds Lidmatenhuis Evangelisch Lutherse gemeente Rotterdam

Andere stakeholders

In hoofdstuk 4 is aangegeven met welke partijen WoonCompas eveneens overlegt over haar koers en de wijze waarop dit ervaren wordt. Deze partners bestaan uit Laurens en diverse andere zorg- en welzijnsinstellingen zoals binnen de Buurtgerichte Samenwerking Prins Alexander waarmee wij plezierig samenwerken, de (deel)gemeentes waarin wij actief zijn, bewonerscommissies en vele anderen. Eventuele verslagen van deze bijeenkomsten worden doorgaans niet openbaar gemaakt. De overleggen zijn voor WoonCompas belangrijk als informatiebron voor lopende zaken, het eigen functioneren en de toekomstvisie.

3.5 Visitatie

WoonCompas is recent gevisiteerd door EY. Het betrof de visitatie over de periode 2011 tot en met 2014 volgens methodiek 5.0. WoonCompas werd goed beoordeeld met scores variërend van 6,2 tot 7,3. De visitatiecommissie ziet als sterke punten:

- Sterk in het huisvesten van bijzondere doelgroepen;
- De overtuiging om voor de maatschappij de goede dingen te willen doen is zeer nadrukkelijk vertegenwoordigd in alle lagen van de organisatie;
- Professioneel.

Op onze website is de visitatierapportage integraal opgenomen.

In 2019 zal de visitatie worden herhaald.

4. Volkshuisvestingsverslag

4.1 Algemene gegevens

Naam van de toegelaten instelling

Stichting WoonCompas

Gemeente waar de instelling haar woonplaats heeft

gemeente Rotterdam

Werkgebied

De Stichting is uitsluitend werkzaam in de gemeenten:

Rotterdam, Capelle aan den IJssel, Lansingerland, Krimpen aan den IJssel, Albrandswaard, Maassluis, Rozenburg, Vlaardingen, Schiedam, Ridderkerk, Barendrecht, Nissewaard (Spijkenisse, Bernisse), Brielle, Westvoorne, Hellevoetsluis, Goedereede, Dirksland, Middelharnis en Oostflakkee.

Adres

len Daleshof 83-84

Postadres

Postbus 85180

3009 MD ROTTERDAM

Bereikbaarheid

Tel.: (010) 741 00 40

Internet: wooncompas.nl

E-mail: info@wooncompas.nl

Nummer inschrijving in het openbare stichtingenregister, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken

S 41126255

Datum van oprichting

9 december 1996

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten

23 december 1996

Datum laatste statutenwijziging

23 januari 2007

Lidmaatschappen

WoonCompas is lid of deelnemer van:

- Aedes
- Maaskoepel
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- Geschillencommissie Huursector

4.2 Algemene beschouwingen

In 2015 kreeg Europa te maken met een enorme vluchtelingenstroom vanuit het Midden-Oosten. Een grote humanitaire crisis, die de onderlinge solidariteit tussen landen en partijen onder druk zette. “Wir schaffen das”, was een van de weinige positieve uitspraken in het politieke debat dat volgde. Ook was in heel Europa ontzetting na de aanslagen op de westerse vrijheid in Parijs. Zowel de aanslag op Charlie Hebdo als de aanslagen in november leidden tot veel onrust en angst. En dan was er ook nog Griekenland, dat op het nippertje binnen de eurozone bleef. Wonderbaarlijk genoeg vielen er geen gewonden bij een vallende hijskraan in Alphen aan den Rijn.

Het sportjaar 2015 werd kleur gegeven door Dafne Schippers, Sjinkie Knegt, Max Verstappen en Tom Dumoulin. Maar er waren ook dieptepunten, voor het eerst sinds 1984 wist het Nederlands voetbalelftal zich niet te plaatsen voor een Europees Kampioenschap.

Woningcorporaties kregen in 2015 te maken met een nieuw wettelijk kader. Sinds 1 juli 2015 zijn de nieuwe Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) van kracht. De Woningwet en het BTIV zijn niet los te zien van een breed gevoelde onvrede over het maatschappelijk functioneren van de corporaties. Naar aanleiding van een groot aantal incidenten bij corporaties is de Parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties van start gegaan, die eind oktober 2014 een rapport heeft uitgebracht met de titel ‘Ver van huis’. Deze commissie onderschrijft de lijn die minister Blok al had uitgezet in het wetgevingstraject voor de nieuwe Woningwet dat ‘corporaties zich meer op de kerntaak dienen te richten’.

In de Woningwet en het BTIV wordt onderscheid gemaakt tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en andere activiteiten (niet-DAEB). Een corporatie dient haar statuten, reglementen en werkzaamheden voor 1 januari 2017 in overeenstemming brengen met de nieuwe wet- en regelgeving. Een belangrijk punt hierbij is dat de corporatie een keuze moet maken wat voor soort corporatie zij binnen het nieuwe volkshuisvestingsregime wil en kan zijn. Daartoe dient vooraf afstemming plaatsvinden met de gemeente(n) waar de corporatie feitelijk werkzaam wil zijn. Ook de huurders- en bewonersorganisaties hebben een prominentere rol in het geheel gekregen. De Woningwet en het BTIV hebben dan ook een veel verdergaande invloed op corporaties dan het maken van een keuze tussen een administratieve of juridische scheiding van het DAEB en niet-DAEB bezit en de bijbehorende activiteiten.

4.3 Activiteiten en ontwikkelingen

4.3.1 Organisatieontwikkelingen

Na de bestuurswisseling in 2014 was 2015 een relatief rustig jaar op personeel gebied. Het was wel een jaar waarin veel van de medewerkers werd gevraagd. De oplevering van MUSA Katendrecht, de verhuur van 135 woningen, alsmede het verscherpte toezicht heeft veel extra inzet gevraagd. Dat is door de bestaande organisatie voortvarend en effectief opgepakt, een uitzonderlijke prestatie waar ik veel waardering voor heb. Slechts bij het opvangen van de extreme pieken is tijdelijk extra personeel ingezet.

In maart is ons team versterkt met Tonny van Deventer als huismeester voor MUSA Katendrecht. Hij fungeert als eerste aanspreekpunt voor bewoners en heeft in die rol snel zijn draai binnen WoonCompas weten te vinden.

Het ziekteverzuim was met gemiddeld 1,25% evenals in voorgaande jaren erg laag. Dat geeft aan dat WoonCompas medewerkers loyaal en betrokken zijn. Een compliment waard.

4.3.2 Mutaties in de Raad van Commissarissen

In december 2015 heeft Gerard Waalwijk afscheid genomen als lid van de Raad van Commissarissen. Gerard is van grote betekenis geweest voor de succesvolle ontwikkelingen op het gebied van vastgoedontwikkeling en –beheer. Maatschappelijk ondernemerschap was daarin het kernwoord. Door directe lijnen met het management was hij veelal in staat om snel de vinger de gevoelige plek te leggen. Zijn ervaring en kritische houding ten aanzien van projectrisico's hebben er mede toe bijgedragen dat de projecten succesvol zijn afgerond. MUSA Katendrecht is daar het beste voorbeeld van. Wij zijn Gerard zeer dankbaar voor zijn bijdrage aan de organisatie.

Door het gewijzigde profiel van WoonCompas van ontwikkelen naar beheer is besloten de functie met dit specifieke profiel niet langer in te vullen. Dit is voor de nieuwe situatie voldoende belegd bij de overige leden van de Raad van Commissarissen.

4.3.3 Musa Katendrecht

WoonCompas heeft Musa Katendrecht in juni opgeleverd. Musa biedt ruimte aan maatschappelijke functies in de plint met daarboven twee woontorens. Twee pensioenfondsen, vertegenwoordigd door SPF Beheer, en de gemeente Rotterdam zijn eigenaar van het complex. Woningcorporatie WoonCompas heeft het plan ontwikkeld en heeft het complex in beheer genomen.

Passend bij de locatie en het havenverleden van Rotterdam heeft architectenbureau Diederendirrix een aansprekend, stoer complex ontworpen. Het ontwerp is zelfs genomineerd voor de Rotterdam Architectuurprijs 2015, maar moest het daarin afleggen tegen de Markthal.

Aannemer BAM heeft in twee jaar tijd een complex gerealiseerd van 10.000 m² maatschappelijk vastgoed, waaronder twee scholen voor voortgezet onderwijs, een ondergrondse parkeergarage en 135 huurwoningen voor senioren. Het totale gebouw is 27.000 m² en heeft een waarde van ruim € 45 miljoen. Helaas is als gevolg van de vertraagde oplevering financiële schade ontstaan, waarbij verschil van inzicht is ontstaan over de oorzaak. Het geschil is om die reden door de aannemer aan de rechter is voorgelegd. Wij verwachten in juli 2016 uitspraak te hebben en zien de uitspraak met vertrouwen tegemoet.

In de zomer hebben de eerste bewoners hun intrek genomen in Musa Katendrecht. Iedereen is enthousiast over de locatie, direct aan de Maashaven en pal naast het metrostation. De woningen zijn hoogwaardig afgewerkt en de animo om te huren is groot. De woningen waren spoedig allemaal verhuurd. Naast de goede prijs-kwaliteitverhouding van deze woningen zit de meerwaarde ook in de maatschappelijke voorzieningen die gerealiseerd zijn.

Naast De Passie, een evangelische school voor voortgezet onderwijs, zal in 2016 ook Young Business School de Waal zich in het gebouw vestigen. Deze VMBO school maakt onderdeel uit van de Stichting LMC Voortgezet Onderwijs. Verder openen logeershuis De Buren en House of Hope hun deuren op de nieuwe locatie in Katendrecht.

In Logeerhuis De Buren kunnen mensen terecht om te herstellen na ziekte en/of opname in een ziekenhuis, wanneer zij niet kunnen terugvallen op een eigen netwerk van familie, burens, vrienden of kennissen, en ook nog niet helemaal zelfstandig kunnen wonen. Er komen ook vier respijtbedden. Hier kunnen Rotterdammers enkele weken worden opgevangen om hun mantelzorger te ontzien.

De doelstelling van House of hope is compact uitgedrukt in de slogan: “meer leven in de wijk”. Door een combinatie van laagdrempelige zorg, bezoek thuis, straatwerk in de wijk, liefde, vriendschap, ontmoetingsactiviteiten en participatie van wijkbewoners, weet House of Hope een unieke doelgroep aan te trekken. Het nieuwe ondersteunings- en ontmoetingscentrum van House of Hope in Musa is de nieuwe uitvalsbasis voor Katendrecht.

Tot slot is ook de eigenaar tevreden met MUSA. SPF Beheer bv, dat optreedt namens de pensioenfondsen, het Spoorwegpensioenfonds en Stichting Pensioenfonds Openbaar Vervoer ziet het als een prachtig plan dat goed aansluit bij de wens van beide pensioenfondsen om op een maatschappelijk verantwoorde wijze te investeren in Nederland. Een belangrijk onderdeel van het beleggingsbeleid van beide pensioenfondsen is het maatschappelijk verantwoord beleggen. Door het lage risicoprofiel en de inflatie volgende huur zijn deze twee scholen voor het voortgezet onderwijs en betaalbare appartementen voor senioren een goede toevoeging aan de beleggingsportefeuilles van de pensioenfondsen met tegelijkertijd een groot maatschappelijk nut.

4.3.4 Helga

Gezondheidscentrum

In april 2015 is het gezondheidscentrum Lage Land opgeleverd. Het centrum bestaat uit huisartsen, fysiotherapeuten en andere medische dienstverleners van Helianth, Fysioplus, Centrum voor Logopedie en een podotherapie Rotterdam. Met dit gezondheidscentrum geeft WoonCompas invulling aan haar doelstelling om (zorg)functies aan de wooncentra toe te voegen. Het past het in de maatschappelijke trend om langer zelfstandig te blijven wonen. Het is fijn dat bewoners hun huisarts of fysiotherapeut in de buurt hebben en deze zelfs kunnen bezoeken zonder daarvoor de deur uit te moeten.

Brand 17 oktober 2015

Op zaterdag 17 oktober is bij een woningbrand een bewoner om het leven gekomen. Een treurig incident dat zelfs het acht uur journaal haalde. Ons medeleven gaat uit naar de nabestaanden, familie en bekenden. Gelukkig is de brand niet overgeslagen naar andere woningen en konden de overige bewoners aan het einde van de dag weer terug naar hun eigen woning.

In de periode na de brand is onrust ontstaan over de oorzaak van de brand en de opvolging. WoonCompas heeft na overleg met de brandweer en de bewonerscommissie de bewoners per brief geïnformeerd. Ook heeft op 23 november een voorlichtingsmiddag met de brandweer plaatsgevonden, waar ruimte was voor vragen van bewoners. Het was een prettige bijeenkomst, die veel duidelijkheid onder bewoners heeft geschept.

Wij danken de brandweer en andere hulpdiensten voor de betrokkenheid richting onze bewoners, zowel bij het blussen van de brand als in de periode daarna. Dat heeft onze verwachtingen echt overtroffen.

Buurtgerichte Samenwerking Prins Alexander (BSPA)

BSPA is hét samenwerkingsverband van alle woon-, zorg- en welzijnsorganisaties in Prins Alexander. De samenwerking bestaat onder uit periodieke afstemmingen over maatschappelijke ontwikkelingen en is begin 2015 vastgelegd in een convenant. De deelnemende partijen zijn tevens initiatiefnemer van het online platform LeeftSamen. Een platform voor de buurt dat een podium biedt aan mensen die iets willen met hun buurt. Het heeft daarnaast als doel om vraag en aanbod van mantelzorg bij elkaar te brengen.

4.3.5 De Aarhof

Laurens heeft de huurovereenkomst beëindigd, waardoor deze per 31 december 2016 afloopt. Aanleiding vormt het gewijzigde overheidsbeleid en het scheiden van wonen en zorg. Nu mensen langer zelfstandig thuis zullen blijven wonen kunnen de komende jaren in Rotterdam circa 40% van de verzorgings- en verpleeghuizen hun deuren sluiten.

De ontwikkelingen binnen Laurens gingen zo snel dat de locatie in augustus 2015 is leeggekomen. Het verzorgingshuis is vervolgens met onze instemming tijdelijk onderverhuurd aan Zorgbreed om een periode van grootschalige renovatie van hun pand De Roo van Capelle te overbruggen. Naar aanleiding van dat bericht heeft zorgorganisatie Aafje gevraagd om voor de periode na 1 januari 2017 de tijdelijke huur te mogen voortzetten. Daar staat WoonCompas positief tegenover. Zo behouden wij immers huurinkomsten zonder ingrijpende aanpassingen en investeringen. De afspraken zijn inmiddels vastgelegd in een huurovereenkomst.

Anticiperend op de aanstaande wijziging van functie heeft WoonCompas in 2015 actief nagedacht over een nieuwe toekomst voor het verzorgingshuis:

- Een student Vastgoed en Makelaardij van de Hogeschool Rotterdam heeft onderzoek gedaan naar de herbestemmingsmogelijkheden van verzorgingshuis De Aarhof. Het rapport van juni 2015 biedt goede aanknopingspunten, waarbij een gefaseerde transitie naar woningen de meest logische optie lijkt;
- Het Stimuleringsfonds voor de Creatieve Industrie heeft aan Foresti en Buro Maan subsidie toegekend voor het ondersteunen van een onderzoek naar zelforganisatie in de zorg. De transitie van de Aarhof maakt daar onderdeel van uit. Het onderzoek richt zich op de werkomgeving van mensen met een beperking vanuit de gedachte dat werken en het zichtbaar maken daarvan, bijdraagt aan de sociale infrastructuur en dynamiek van de stad. Een noodzakelijke meer marktgerichte oriëntatie vraagt om aanpassing in attitude en fysieke werkomgeving; van verzorgingsmodel naar marktmodel.
- Om ideeën bij (wijk)bewoners op te halen zijn twee inspiratiebijeenkomsten georganiseerd en heeft WoonCompas deelgenomen aan het eerste MVO festival in Zevenkamp.

De huurovereenkomst met Aafje loopt minimaal tot 31 december 2017, maar zal naar verwachting met 6 tot 12 maanden worden verlengd. WoonCompas heeft daardoor de tijd om de transformatie vorm te geven. Wij werken de transitieplannen in 2016 nader uit.

4.3.6 Nesselint De Knoop

In 2001 is de brede school Nesselande gestart, een samenwerkingsverband van drie basisscholen (Het Spectrum, Passe-Partout en Het Tangram), WoonCompas, Stichting Buurtwerk en Kinderopvang Bijdehand. De afgelopen ja-

ren hebben deze partijen zich ingespannen om in de wijk Nesselande bij te dragen aan een prettig leer-, woon- en vrijetijdsklimaat. Binnen dit samenwerkingsverband hebben WoonCompas, Het Spectrum en Buurtwerk Alexander in 2005 Stichting De Knoop gevormd. Deze stichting heeft tot augustus 2015 de exploitatie verzorgd van de gemeenschappelijke ruimtes in 'De Knoop'. Aan het beëindigen van de samenwerking ligt een aantal oorzaken ten grondslag, die voor iedere organisatie anders is.

Ten eerste draait De Knoop structureel verlies na het vertrek van Buurtwerk Alexander. Buurtwerk heeft vanuit subsidiemiddelen van de voormalig deelgemeente altijd een structurele bijdrage ontvangen om de ruimtes in de Knoop te huren. Na de eerste aankondiging in 2012 van de toenmalig deelgemeente heeft het bestuur de subsidie enkele jaren weten te verlengen maar deze is inmiddels definitief gestopt. Overigens sluit het vertrek uit De Knoop aan bij de werkwijze van Buurtwerk, waarin zij alleen nog maar ruimtes huurt indien er een activiteit plaatsvindt en niet meer overal structureel ruimtes in gebruik heeft. Doordat De Kristal zich op loop afstand bevindt, is het structureel huren van een tweede locatie in Nesselande voor Buurtwerk niet noodzakelijk.

Ten tweede is voor bewoners van WoonCompas het gebruik van De Knoop in de loop der jaren veranderd. De bewonerscommissie heeft enkele jaren geleden een eigen ruimte binnen het pand gecreëerd om samen te komen. WoonCompas kan daarom niet langer bijdragen in de exploitatieverliezen van De Knoop. Daarbij speelt ook dat woningcorporaties zich in het kader van nieuwe regelgeving meer moeten richten op de kerntaak. Het financieel ondersteunen van buurtcentra past daar niet in.

Tot slot is het voor Het Spectrum lastig om verder te gaan in de huidige constructie. Er zouden tekorten ontstaan wat zou betekenen dat onderwijsmiddelen oneigenlijk ingezet moeten worden. Overigens heeft de school na het ontbinden van Stichting De Knoop per 1 augustus 2015 nog wel getracht de verhuur voort te zetten, maar ziet zij dat nu niet langer zitten. De school heeft daarom aangekondigd dat de verhuur van de gymzalen aan sportverenigingen en derden na de zomervakantie 2016 zal stoppen.

Het bestuur van De Knoop heeft de stichting formeel per 15 april 2016 beëindigd. Het negatieve exploitatieresultaat bedroeg gemiddeld circa € 10.000 per jaar, waarvan de helft ten laste van WoonCompas kwam.

4.3.7 Koninginnetoren

WoonCompas voerde sinds 2010 het beheer van de woningen in de Koninginnetoren. Eigenaar Maasdelta heeft het pand in december 2015 verkocht, waardoor deze beheeractiviteiten zijn geëindigd. De verkoop van de Koninginnetoren past in het beleid van Maasdelta om bezit buiten de kerngemeenten af te stoten.

4.3.8 Arcadia

WoonCompas verzorgt voor Habion het beheer van haar woningbezit in Rotterdam: Parkflat Arcadia en Arcadia in Hillegersberg-Schiebroek en Den Vrijenban en De Lagenban in Overschie.

Sinds 2014 werken we volgens een standaard vastgoedmanagementovereenkomst. Asset- en klantmanagement zijn op deze wijze duidelijker georganiseerd. Deze samenwerking werkt voor beide partijen naar tevredenheid.

Verzorgingshuis Arcadia is in oktober 2014 geheel leeg opgeleverd na het vertrek van Laurens, die op deze locatie verzorging en verpleging aanbood. Na verbouwing van een deel van het gebouw hebben de eerste nieuwe bewoners begin 2015 hun intrek genomen. WoonCompas heeft het afgelopen jaar samen met eigenaar Habion intensief overleg gevoerd met de bewoners en bewonerscommissie van Parkflat Arcadia over de dienstverlening en het vorm geven van de verdere transitie. Recent heeft Habion groen licht gekregen voor het tweede deel van de verbouwing. Naar verwachting zal de volledige transformatie van het voormalige verzorgingshuis daarmee in 2017 zijn afgerond.

4.3.9 Toekomst en strategie

De nieuwe Woningwet was duidelijk van invloed op het herijken van de strategie in 2014. In 2015 is de strategie uitgewerkt in een integrale Portefeuillestrategie die in december 2015 is vastgesteld.

Er zijn drie aspecten bepalend voor de wijze waarop het beleid van WoonCompas wordt vormgegeven.

- Beperkingen werkveld nieuwe Woningwet, met name met betrekking tot maatschappelijk vastgoed. Vastgoed dat anders is dan sociale huurwoningen valt al snel onder het niet-daeb regime. Daarnaast heeft het inperken van de doelgroep tot een inkomen van € 34.911,- en het passend toewijzen binnen de grenzen van de huurtoeslag zijn invloed.
- Het sociaal huurakkoord: beperkte huurstijging en aandacht voor betaalbaarheid.
- Aangescherpte financiële randvoorwaarden: scherper extern toezicht én verhuurdersheffing. Hierdoor staan de huidige financiële parameters onder spanning en is er geen ruimte om invulling te geven aan nieuwe initiatieven.

Hieruit komen twee strategische keuzes voort:

- De focus van WoonCompas verschuift van ontwikkelen naar beheer als gevolg van de externe ontwikkelingen;
- Bij ontwikkelingen/transities ligt de focus meer op wonen, minder op zorg onroerend goed (ZOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en bedrijfsmatig onroerend goed (BOG).

Uit deze strategische heroriëntatie komt voort dat de complexen Rhoon en Folkert Elsingastraat niet langer passend zijn binnen de vastgoedportefeuille van WoonCompas.

In november 2015 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) WoonCompas onder verscherpt toezicht gesteld. De vastgestelde portefeuillestrategie maakt onderdeel uit van het herstelplan en vormt daarmee de basis voor financieel herstel. Voor het effect op de financiële continuïteit verwijzen wij naar paragraaf 4.8.

4.4 Bij voorrang huisvesten van de primaire doelgroep

In gesprekken over de toekomst van WoonCompas is er unanimitieit over de doelstelling. Wij zijn er om woonvraagstukken van senioren en kwetsbare mensen te helpen oplossen. Bij elke ingreep die WoonCompas doet, stellen wij ons de vraag wat dit bijdraagt voor onze primaire doelgroep. Ons historisch portfolio kent geen exotische initiatieven, onze huidige plannen ook niet. Wij huisvesten onze doelgroepen, die een niche zijn binnen de totale primaire corporatiedoelgroep, niet alleen bij voorrang, wij doen dat bij voorkeur en met plezier.

De immer bewegende zorgregelgeving heeft al jaren de richting van meer extramuraliseren. Dat betekent dat de mensen die wij willen helpen voor hun woonvraag minder goed terecht kunnen bij zorg- en welzijnsinstellingen.

Samen met deze instellingen werken wij er aan om de doelgroep in beeld te krijgen en te houden. Een deel van de groep is beperkt qua assertiviteit en met een toenemende groep kwetsbare mensen die zelf hun woonsituatie moeten regelen, schuilt daar een risico in. Wij studeren samen met maatschappelijke partners op woonvormen die uitgaan van zelfstandig wonen in een geborgen omgeving met goede zorginfrastructuur en bij voorkeur werkprojecten voor de doelgroep. Een vraagstuk dat ontstaat uit zorg voor mensen en van iedereen creativiteit vraagt. Dit zoekproces genereert energie en levert naar verwachting passende nieuwe woonvormen op. Qua omvang kunnen wij niet iedereen helpen, wij zullen onze ideeën echter breed delen en trachten anderen te inspireren om de woonconcepten vorm te geven en te verbeteren. Onze aandacht blijft bij de doelgroep, juist als deze het moeilijker krijgt.

Administratief is er verschil tussen “regulier bezit” en “bezit voor bijzondere doelgroepen”. Wij onderkennen qua verantwoording de categorieën zelfstandige ouderenwoningen en huizen die wij verhuren aan zorg- en welzijnsinstellingen. Dit onderscheid hanteren wij ook in de verslaglegging over de verantwoordingsvelden. Deze laatste kennen de sub paragrafen:

- ontwikkeling van de huursom;
- woningtoewijzing;
- mutaties in het woningbezit;
- huurderving wegens leegstand;
- bijzondere aandachtsgroepen;
- individuele huursubsidie;
- huurinvorderingsbeleid;
- nieuwbouwbeleid;
- verkoopbeleid.

4.4.1 Ontwikkeling van de huursom

Volgens richtlijnen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken is de huurstijging per 1 juli 2015 maximaal 4,0 % (2014: 4,0%) zijnde 1,5% boven inflatie. WoonCompas heeft uit oogpunt van betaalbaarheid en de relatief hoge maximaal redelijke huur een gematigd beleid gevoerd. Per 1 juli 2015 zijn de huren als volgt verhoogd:

- de servicewoningen in Woonzorgcentrum De Aarhof met gemiddeld 1,00% (2014: 2,75%);
- de woningen in het Wooncentrum Helga met gemiddeld 2,13% (2014: 2,75%);
- de niet geliberaliseerde woningen in Nesselande met gemiddeld 1,71% (2014: 2,47%);
- de geliberaliseerde woningen in Nesselande met gemiddeld 1,00% (2014: 3,67%);
- de woningen in complex Waterkant met gemiddeld 1,00% (2014: 2,75%).

De gemiddelde huurstijging van de zelfstandige woningen in het gereguleerde (niet geliberaliseerde) bezit bedraagt 1,75% (2014 2,70%).

Bezit voor bijzondere doelgroepen

De overeenkomsten voor deze panden kennen doorgaans een indexering op basis van het CBS-cijfer Consumenten Prijs Index (CPI). De prijsaanpassingen vinden jaarlijks plaats, per 1 juli. In 2015 zijn de huren gewijzigd volgens onderstaande tabel:

Object:	Procentuele huurverhoging 2015 (2014):
Dorpsdijk 30/Rhoon	0,4% (0,8%)
Heemraadsingel 151	0,4% (0,8%)
Heemraadsingel 197	0,4% (0,8%)
Mathenesserlaan 433	0,4% (0,8%)
Heemraadsingel 237	0,4% (0,8%)
Mathenesserlaan 312	0,4% (0,8%)
Folkert Elsingastraat 34	0,4% (0,8%)
Willem Ruyslaan	0,4% (0,8%)
Bethlehemstraat	0,4% (0,8%)
Watergeusstraat	0,4% (0,8%)
Schielaan	0,4% (0,8%)
Groede 1 (Hekelingen)	0,4% (0,8%)
Maranathalocatie	0,4% (0,8%)

Voor het intramurale zorgdeel van de Aarhof en de Tuinen te Bleiswijk is de huurovereenkomst gebaseerd op een afnemende huurprijs die correspondeert met een lineaire afname van het geïnvesteerd vermogen. Op deze panden is geen index van toepassing.

4.4.2 Woningtoewijzing

Regulier bezit

De verhuur van zelfstandige woningen gaat primair via het aanbodmodel Woonnet Rijnmond. WoonCompas geeft voorrang aan 55-plussers die qua inkomen het meest voor de woningen in aanmerking komen. Daarnaast letten we bij woningtoewijzing op aspecten als omvang van het huishouden en de (medische) urgentie. Uitzondering hierop betreft het woongebouw Waterkant. Voor deze woningen maken wij gebruik van de mogelijkheid tot directe toewijzing in samenwerking met de Hindoestaans Surinaamse vereniging en Javaans Surinaamse stichting die nieuwe kandidaten voordragen.

WoonCompas verhuurde in 2015 9,6% (2014 3,5%) van de gereguleerde woningen aan mensen met een inkomen hoger dan € 34.911. Hiermee hebben we meer dan 90% van onze sociale huurwoningen toegewezen aan de doelgroep.

Met ingang van 1 juli 2015 zijn de inkomenscategorieën tot en met 2020 aangepast: de inkomensgrens voor de vrije ruimte is verhoogd naar € 38.950 (prijspeil 2015) en aanvullend mag binnen de doelgroep maximaal 10% van de gereguleerde woningen worden toegewezen aan inkomens tussen € 34.911 en € 38.950 (prijspeil 2015). WoonCompas heeft haar toewijzingsbeleid niet gewijzigd en daardoor geen gebruik gemaakt van de extra ruimte.

In onderstaande tabel een overzicht van de woningtoewijzingen in 2015.

	totaal aantal toewijzingen gereguleerd	doelgroep (>90%)				vrije ruimte (<10%)	
		tot 34.911		tot 38.950		boven inkomensgrens	
		aantal	%	aantal	%	aantal	%
1e en 2e kwartaal	31	27	87,1%	n.v.t.	n.v.t.	4	12,9%
3e en 4e kwartaal	21	20	95,2%	0	0,0%	1	4,8%
totaal 2015	52	47	90,4%	0	0,0%	5	9,6%

Maatschappelijk-, zorg- en bedrijfsmatig onroerend goed

Het bezit van WoonCompas bestaat voor ongeveer een derde uit maatschappelijk onroerend goed (MOG), zorg onroerend goed (ZOG) en bedrijfsmatig onroerend goed (BOG).

De MOG en ZOG objecten zijn kleinschalige woonlocaties en verzorgingshuizen die worden verhuurd aan organisaties met een ideële doelstelling. Deze huurders bieden zorg en ondersteuning aan mensen met een verschillende zorgvraag. Zo huisvesten wij indirect mensen met psychosociale problemen, mensen met een verslavingsproblematiek, verstandelijk en/of lichamelijk beperkte mensen, voormalig daklozen en andere mensen met behoefte aan ondersteuning. Het bedrijfsmatig onroerend goed omvat onze gezondheidscentra (zowel binnen woongebouwen en losstaand) en een kantoorpand.

4.4.3 Mutatie in het woningbezit

Regulier bezit

In 2015 bedroeg de mutatiegraad 8,5% (2014: 9,0%). Per locatie bedroegen de mutaties - als gevolg van vertrek van huurders – wat betreft het woningbezit in:

- De Aarhof 12,4% (2014: 9,9%)
- Helga 10,8% (2014: 12,9%)
- Nesselint 3,3% (2014: 1,6%)
- Waterkant 8,0% (2014: 8,0%)

Wij weten dat de mutatiegraad schommelt rond 10%. De mutaties in seniorencomplexen hebben een sterk verband met verhuizingen naar verpleeghuizen en ook bewoners die komen te overlijden.

Bezit voor bijzondere doelgroepen

Zorg- en welzijnsinstellingen huren deze panden voor de huisvesting van hun cliënten. Zij doen dat veelal langjarig – contracten van 15 tot 20 jaren zijn gebruikelijk - waardoor het aantal mutaties zeer laag is. Ondanks de kleinschaligheid van sommige huurders zijn zij al jaren betrouwbare partners. Van mutatie was in 2015 geen sprake, wel werden onderhandelingen gevoerd over enkele huurcontracten. Veel van deze panden zijn historisch eigendom, ze zijn ooit verworven door één van onze rechtsvoorgangers. De locatie is goed, de architectuur vaak van hoge kwaliteit en

de bestemming staat een veelvoud van doelgroepen toe. Hiermee hebben we een flexibele poule van vastgoed dat we al tientallen jaren vrijwel zonder leegstand verhuren, door de juiste randvoorwaarden en omdat het panden zijn die bijdragen aan identiteit.

4.4.4. Huurderving wegens leegstand

Regulier bezit

De huurderving wegens leegstand in het woningbezit bedroeg in 2015:

- in De Aarhof	0,8%	(2014: 0,8%)
- in Helga	8,1%	(2014: 8,1%) *
- in Nesselint geliberaliseerd	1,0%	(2014 0,7%)
- in Waterkant	1,3%	(2014: 1,3%) voor de woningen
	0,7%	(2014: 0,7%) voor de parkeerplaatsen

* incl. projectleegstand realisatie gezondheidscentrum in 2014/2015

Bezit voor bijzondere doelgroepen

In het bijzondere bezit is geen leegstand geweest met uitzondering van de geplande tijdelijke leegstand van een deel van de Hof van Rhooen.

Huurderving totale bezit

De huurderving over de totale portefeuille bedraagt in 2015 1,1% (2014: 2,3%). Dit is hoger dan de maximum streefwaarde van 1%. Van de 1,1% leegstand bedraagt 0,3% leegstand in afwachting van projecten, leegstand servicekosten en oninbare debiteuren.

De gecorrigeerde leegstand bedraagt 0,8% (2014: 0,7%) en blijft binnen de streefwaarde van 1,0%. Dat is een grote verdienste van de medewerkers van WoonCompas. In een tijd dat veel vastgoed leegstaat en mensen minder snel verhuizen, hebben wij de derving in de breedte zien afnemen. Wij realiseren ons echter dat in economisch minder voorspoedige tijden er meer animo is voor sociale huurwoningen.

4.4.5 Bijzondere aandachtsgroepen

De inleiding van deze paragraaf schetst onze afwijkende situatie. WoonCompas is geen doorsnee corporatie. Statutair is onze doelgroep bepaald, passend bij de historische context van de stichting. De diaconieën van de kerken die ons fundament vormen, wilden hulpbehoevende mensen helpen met zorg en woonfaciliteiten. Ongeacht geloof of afkomst van een kwetsbare persoon zetten de diakenen zich in om het welzijn van te verbeteren. WoonCompas huisvest nog steeds senioren en kwetsbare mensen, zorg en ondersteuning laten we over aan partners die daar meer verstand van hebben.

Onze mix van huurders is voor veel andere corporaties samengevat in de term “bijzondere aandachtsgroepen”. Wij huisvesten in onze gebouwen mensen met psychiatrische problematiek, verslavingsproblematiek, met een verstandelijke of meervoudige beperking, met een specifieke zorg- en/of welzijnsvraag, senioren met en zonder zorg-

behoefte en dat bij voorkeur in combinatie met functies met een publiek karakter. Dit laatste om het huis een plek in en niet naast de maatschappij te laten zijn. Onze huurders, institutioneel of personen, vallen doorgaans onder specifieke regelgeving die van jaar tot jaar wijzigt. De onzekerheid over hun toekomst zien wij terug in het afnemen van nieuwe initiatieven. Daartegenover staat dat er meer gekeken wordt naar verbeteringsmogelijkheden binnen bestaande voorzieningen. In dat laatste denken wij volop mee, waarbij wij ervaren dat er sprake is van wederzijds volwaardig partnerschap. WoonCompas zet haar creativiteit het liefst in voor niet-standaard oplossingen die de situatie van betrokkenen verbeterd.

WoonCompas kijkt vooruit. Ziet dat de extramuralisering leidt tot een behoefte aan nieuwe of uitgebreidere woonvormen. Met onze partners denken wij na over deze vormen en trachten door realisatie hiervan een substantiële bijdrage te leveren aan goed functionerend wonen met zorg in de nabije toekomst. In perfecte uitvoering krijgen onze concepten navolging, daar streven we naar. Zeker nu wij zelf minder kunnen investeren is deze indirecte invloed van wezenlijk belang. Bijzondere aandachtsgroepen, onze aandachtsgroepen, hebben baat bij maatwerk, WoonCompas tracht daar voorbeelden van te realiseren.

4.4.6 Huurinvorderingsbeleid

Regulier bezit

WoonCompas werkt via automatische incasso voor de huur. Dat is praktisch en voorkomt dat mensen per abuis de huur niet betalen. Helaas zijn er iedere maand huurders die hun verplichtingen niet (kunnen) nakomen. In eerste instantie gaan we in gesprek met deze huurder om in te kunnen schatten of het een incident is of dat er structureel iets speelt. Dit contact leidt desgewenst tot betalingsregelingen. In 2015 zijn er twee gedwongen huisuitzettingen geweest.

Daarnaast is van vijf parkeerplaatsen als gevolg van wanbetaling de huurovereenkomst beëindigd.

Het is bekend dat senioren veelal tijdig de huur betalen. Toch weten we dat enkele van onze huurders intensief begeleid worden op financieel gebied. Het voorkomen van huisuitzettingen is mede een verdienste van maatschappelijke instellingen, daar zijn wij dankbaar voor en tegelijkertijd zien wij de bezuinigingen hierop met lede ogen aan. Huurachterstanden blijven onze bijzondere aandacht houden. Ultimo 2015 bedraagt de huurachterstand circa € 186.000,- (2014: € 100.000,-). De voorziening voor oninbaarheid hebben we naar beneden bijgesteld tot € 27.000 (2014: € 31.000).

4.4.7 Nieuwbouwbeleid

In 2011 legden wij in de notitie “Meer dan Noodzakelijk” intern vast hoe wij wilden ontwikkelen. In 2015 hebben we de ontwikkeling van Musa te Katendrecht afgerond, waarin wij veel van onze visie gerealiseerd zien, waaronder de ambities:

- goede communicatie met omwonenden;
- zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing;
- een programma met toegevoegde waarde op wijk en -overstijgend niveau;
- intensief contact met toekomstige gebruikers en belanghebbenden;
- het toepassen van kwalitatief hoogwaardige materialen, veelal onderhoudsarm;

- bewaken van detail tot totaalbeeld. Wij eisen van ons zelf dat we de beeldtaal van de architect begrijpen en gaan hierover in gesprek. Een detail of beeld is pas goed als dit techniek, functionaliteit en esthetica verenigd;
- het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen met zo mogelijk esthetische kwaliteit (o.a. sedumdak, maar ook WKO in Musa Katendrecht);
- architectuur met een eigen identiteit, zonder te schreeuwen, binnen en buiten;
- goede prijs-kwaliteit verhouding;
- een gebouw met een exploitatiepotentieel van meer dan 50 jaar.

Naast nieuwbouw hebben we oog voor de panden in exploitatie. De verhuurbaarheid van nieuwere panden is het beste. Reden voor vervanging van het “oudere” bezit is er commercieel en functioneel niet, wij hebben een goede bezettingsgraad. Investeren we in ons bestaande bezit, dan zijn we eveneens zorgvuldig en veeleisend.

4.4.8 Verkoopbeleid

Uit de Portefeuillestrategie komt voort dat twee panden niet langer als passend zijn gekwalificeerd. Dit betreft de locatie in Rhoon en de locatie aan de Folkert Elsingastraat. Wij zijn voornemens deze panden te verkopen.

4.5 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit

Goed onderhoud verhoogt de uitstraling en het woongenot. Wij hebben panden die variëren in leeftijd, functie en materiaalgebruik. Onze manager techniek verdiept zich in vele facetten van het onderhoud. Landelijke excessen – asbest, legionella, betonrot – maken ons bewuster van potentiële gevaren. Als kleine club lopen wij niet altijd voorop. Dat beseffend, stellen wij de volgende kaders:

1. onze woongelegenheden hebben een optimale kwaliteit;
2. voor planmatig, klachten- en mutatieonderhoud hebben wij voor de periode 2016-2025 een totaal budget van circa € 8 miljoen gereserveerd. Gezien de wens om de bedrijfskosten terug te dringen, zijn wij blijvend kritisch op de noodzaak van uitgaven;
3. bij vervangingsinvesteringen is aandacht voor het voorkomen van nadelige gevolgen voor het milieu en de gezondheid, evenals het gebruik van eindige grondstoffen. WoonCompas heeft daarnaast oog voor flexibiliteit van vorm en functie van onze complexen om duurzaam bouwen meer inhoud te geven;
4. WoonCompas luistert naar haar bewonersvertegenwoordigers, is alert op informatie van huurders in één-op-één contacten. Veel van de huurders zijn betrokken en goede huisvaders voor hun woning. Gevraagde en ongevroegde adviezen dragen bij aan onze kennis van woonwensen en de staat van het complex. Het klanttevredenheidsonderzoek zien wij als een waardevolle bron van informatie.

4.5.1 Kwaliteit van de woongelegenheden

WoonCompas heeft interessant bezit om te analyseren. Wij hebben wooncentra in exploitatie waar steeds tien jaren tussen zit. Beschouwend van Helga (begin '70) naar de Aarhof (begin '80) naar de panden van Habion (Vrijenban, Parkflat Arcadia, jaren '90) via Nesselint (begin '00) Waterkant (2011) en MUSA (2015) zijn trends zichtbaar. Woningen zijn groter geworden en de omvang van complexen kleiner. De nadruk is van goede centrale voorzieningen meer richting het belang van de individuele woning gegaan. In huidige complexen is reeds bij het ontwerpen rekening

gehouden met plaatsing van scootmobiel en rollators. Hoe moderner de woning, hoe beter de isolatie en hoe ingewikkelder de installatie. Ieder complex heeft zijn eigen charme, een unieke verzameling van keuzes heeft tot een gebouw geleid. Onze taak is om de wooncomplexen een veilig en plezierig thuis te laten zijn met voldoende comfort en betaalbare huur. Op die kwaliteiten sturen we voornamelijk en wij zien dat in ieder complex veel mensen met plezier wonen.

De kwaliteit van de deze eeuw opgeleverde complexen is goed. Qua plattegronden, isolatie en installaties voldoen ze aan de moderne eisen. Er is verschil met de oudere woningen. Bij mutatie voorzien we deze woningen veelal van nieuwe keukens en badkamers, zoveel mogelijk binnen de bestaande plattegronden. De Aarhof is de afgelopen jaren voor het merendeel van de woningen voorzien van een rolstoeltoegankelijke badkamer. In Helga hebben we in meer variatie in woningtypen aangebracht door het realiseren van enkele driekamerwoningen. Deze zijn populair en trekken ook echtparen.

In 2015 is voor een belangrijk deel van ons bezit conditiemeting uitgevoerd aan de hand van de NEN2767. De uitkomsten bevestigen dat wij toereikend onderhoud plegen. De gemiddelde conditiescore is in overeenstemming met de streefwaarde van 3. In 2016 zal de conditiemeting worden uitgebreid zodat het volledige bezit in kaart wordt gebracht.

De kwaliteit van de woongelegenheden blijft onze aandacht houden, ook in de komende jaren.

4.5.2 Prijs van de woongelegenheden

WoonCompass staat hoog in de lijstjes als het gaat om maximaal redelijke huur. Daar staan wij samen met andere seniorenhuisvesters. Dat komt door de historisch sterke focus op oudere mensen met een kleine beurs en ons relatief jonge bezit. Waar de “gemiddelde” corporatie in haar bestand een deel relatief grote vooroorlogse gezinswoningen heeft, hebben wij veel tweekamerwoningen. De kracht van deze woningen is de gezamenlijke diensten en voorzieningen. De tweekamerwoningen zijn beperkt van grootte en blijven daardoor aantrekkelijk qua prijs, ondanks de hogere huur per vierkante meter. Wij letten op prijs-kwaliteit verhoudingen en bewaken de betaalbaarheid, zeker nu we zien dat huurachterstanden oplopen. Wij kennen een complexgewijs prijsbeleid, wat kan veranderen als gevolg van overheidsmaatregelen.

De huurverhogingen van de panden voor bijzondere doelgroepen zijn contractueel gekoppeld aan de Consumenten Prijs Index (reeks CPI alle huishoudens). Naar vierkante meters omgerekend verhuren wij ook deze panden voor een maatschappelijke prijs.

4.5.3 Planmatig, correctief en mutatieonderhoud

Aan planmatig, correctief en mutatieonderhoud hebben we in 2015 circa € 753.000 besteed (2014: € 681.000,-). Dat is onder de prognose van het langjarig gemiddelde. Door onze kritische houding hebben we enkele investeringen uitgesteld, in 2016 en 2017 zullen de uitgaven als gevolg daarvan significant hoger zijn. In de komende 10 jaar geven we gemiddeld € 825.000 uit per jaar.

In 2016 zal WoonCompas voor haar hele bezit conditiemetingen uitvoeren. Indien de kwaliteitsmetingen reden geven de kosten bij te stellen, in welke richting dan ook, zullen wij dat doen. Onze werkelijke uitgaven aan onderhoud bepalen we aan de hand van de werkelijkheid en niet op basis van begrotingen. De uitkomsten uit 2015 hebben geleid tot een gemiddelde stijging van de onderhoudslasten van circa 6%.

4.5.4 Duurzaam bouwen

Onze panden kennen de volgende labels:

Historische panden

Bethlehemstraat, Watergeusstraat, Mathenesserlaan 433	Label G
Heemraadssingel 197, Schielaan, Willem Ruyslaan	Label F
Heemraadssingel 237, Mathenesserlaan 312	Label E

Wooncentra

Helga	Label D/E/F
Aarhof	Label C/D
Nesselint	Label A/B
Waterkant	Label A

Bijzondere panden

De Tuinen te Bleiswijk	Label A
Maranathalocatie	Label A

Vele panden kunnen beter en dat zullen we de komende jaren moeten bewijzen. Voor de komende jaren is budget beschikbaar om de verduurzaming van ons woningbezit vorm te geven. Wij hebben de ambitie om onze verduurzamingsopgave in 2016 te vertalen in concreet beleid.

4.5.5 Betrokkenheid huurders bij het kwaliteitsbeleid

Onze bewoners hebben via de bewonerscommissie en via het huurdersplatform inspraak in het beleid van WoonCompas. Ook individuele bewoners attenderen ons op kwaliteitsverbeteringen.

Een aantal recente initiatieven als woningdifferentiatie en het voorzien van videofoons en camera's komen rechtsreeks voort uit gesprekken met de bewonerscommissies. Onze bewoners zijn belangrijk, wij luisteren goed naar hen en komen de redelijke verzoeken veelal tegemoet.

4.6 Betrekken van huurders bij beleid en beheer

Sinds 2012 heeft WoonCompas een centraal Huurdersplatform. De leden van het Huurders Platform zijn betrokken en goede gesprekspartners, de lokale bewonerscommissies zijn blijven bestaan. De relaties met onze huurders zijn nu geregeld in:

- centraal huurdersplatform;
- overleg met bewonerscommissies;
- bewoners participatie overleg/bewonersavonden;
- functioneren van een geschillencommissie.

De geschillencommissie is noodzakelijk, elk jaar trachten wij te voorkomen dat we er gebruik van hoeven te maken. Ook in 2015 slaagden we daarin, nul zaken! Wij zijn er trots op dat wij er doorgaans met de bewoners(commissies) uit weten te komen.

Institutionele huurders spreken wij vaak op individuele basis. Het Rotterdamse beleid beziet bijzondere doelgroepen bovenal op wijkniveau. In de nabije toekomst dienen wij hier een brug te slaan. Er dient regie te komen op de woningtoewijzing voor kwetsbare mensen nu de intramurale huisvesting voor een groot deel verdwijnt. Wij blijven investeren in een goede relatie met onze vaste partners en gemeente om te zorgen dat doelgroepbeleid op wijkniveau blijft resulteren in goede leefbaarheid op gebouwniveau. Daarmee is bedoeld dat een complex een te grote belasting kent van mensen met een zorgvraag terwijl de dichtheid op wijkniveau beperkt is.

Als WoonCompas doet wat het zegt, dan herkennen huurders hun vragen in onze acties. Om dit objectief meetbaar te maken, doen wij klanttevredenheidsonderzoek; anoniem. In 2015 heeft dit wederom plaatsgevonden, met een vergelijkbaar beeld met voorgaande jaren. Wij hebben op basis van het onderzoek verbeterpunten geformuleerd en verwachten dat de klanttevredenheid zal toenemen als wij daar opvolging aan geven.

4.6.1 Bewonersparticipatie

Het centrale huurdersplatform heeft goed gefunctioneerd in het jaar 2015. Wij hebben twee maal met hen overlegd. Daarnaast functioneert voor iedere locatie een bewonerscommissie. De woonconsulent is primair contactpersoon voor de bewonerscommissies en vergadert afhankelijk van het complex circa 5 keer per jaar met hen. Afhankelijk van de agenda schuiven medewerkers van WoonCompas bij het overleg aan.

Dankzij de centrale voorzieningen in de wooncentra hebben vrijwel alle locaties een activiteitencommissie, bestaand uit vrijwilligers. Ook met deze commissie overleggen wij. Door de afname van collectieve faciliteiten vanuit de overheid, zal de haalbaarheid van welzijnsvoorzieningen beperkt worden. Wij weten ons rijk met een grote groep betrokken bewoners die zich graag als vrijwilliger inzet.

In de Raad van Commissarissen zijn twee leden die mede namens de huurders zitting hebben, mevrouw Janssen van Raay en de heer Van Poelgeest, beiden met instemming van het huurdersplatform.

De overlegwet voorziet in kaders voor de faciliteiten die een goed functionerende huurderscommissie behoeft. In

2015 hebben we onder andere op de volgende wijze invulling gegeven hieraan:

- het ter beschikking stellen van vergaderruimte;
- het bieden van gelegenheid tot het kosteloos maken van fotokopieën;
- een financiële tegemoetkoming in de portokosten;
- scholing.

Als ieder jaar zijn de huurders in 2015 in de gelegenheid geweest om kennis te nemen van de volgende 'stukken':

- statuten en reglementen;
- verantwoordingsstukken: jaarrekening en jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en een overzicht met cijfermatige gegevens over 2014;
- andere stukken ten aanzien van beleid of beheer die voor bewoners van wezenlijk belang kunnen zijn: bijvoorbeeld de onderhoudsbegroting.

Bovengenoemde informatie is online beschikbaar en ligt ter inzage op kantoor van WoonCompas.

Behalve de beschreven reguliere overlegvormen verkrijgen wij ook informatie via bezoeken aan wooncentra of via onze huismeesters. Verder bezoekt een lid van de Raad van Participanten onafhankelijk de locatie en is ook deze een bron van informatie. Dankzij dit spectrum van bewonersmedia ontstaat er een goed beeld per complex. Het komt nog steeds voor dat we verrast worden door opmerkingen in het klanttevredenheidsonderzoek, daarmee is de waarde hiervan ook bewezen. WoonCompas wil benaderbaar zijn en zet zich daarvoor in. Participatie van bewoners via verschillende fora is mogelijk, wij luisteren en zetten ons in voor optimale complexen.

4.6.2 Functioneren van een geschillencommissie

Onze onafhankelijke klachtencommissie is de Geschillencommissie Wonen Zuid Holland. Dit voor het geval het ons niet lukt in overleg met een huurder tot een compromis te komen. In 2015 is wederom geen geschil geweest dat door de commissie behandeld is.

4.7 Leefbaarheid

Onze huizen staan in een fysieke context en worden bewoond en omwoond. WoonCompas heeft de wens dat haar grotere wooncentra betekenis hebben buiten de gebouwgrenzen. Voor de bewoners streven wij ernaar dat zij zich thuis voelen aan weerskanten van de voordeur. Wij creëren ruimten voor ontmoeting en stimuleren activiteiten. Daar maken we kosten voor die wij gerechtvaardigd achten. Enerzijds omdat de verhuurbaarheid toeneemt, anderzijds omdat het welzijn toeneemt. Tendensen negerend voeren wij al jarenlang een actief beleid ten aanzien van deze leefbaarheid.

4.7.1 Veiligheid

Het plaatsen van camera's in enkele wooncentra heeft geleid tot het terugdringen van ongewenst bezoek. Wij blijven hierin wel terughoudend en behouden de voorkeur om veilige situaties te creëren zonder camera's.

Het jaar 2015 was gelukkig een jaar zonder grote incidenten. De voorlichting over babbeltrucs en de aanwezigheid van onze huismeesters overdag, met hun natuurlijke neiging onze bewoners te beschermen, werken. Aandachtspunt is de verhouding tussen enkele bewoners die in complexen wonen. Op fronten neemt de verdraagzaamheid af.

Waar wij dat merken laten wij bemiddelen. In wooncentrum Helga speelt de buurtondersteuner Frieda Maas hier een positieve rol. Zij signaleert onmin en kweekt wederzijds begrip. Waar zaken dreigen te escaleren zet deze vrijwilliger zich in om professionele bemiddeling te betrekken. Kleinere problemen worden zo vroegtijdig onderkend en opgelost.

4.7.2 Het stimuleren van de betrokkenheid van de bewoners

Eerder in dit jaarverslag staat omschreven hoe wij formeel en informeel onze bewoners spreken. Luisteren is daarbij van essentieel belang. Wij willen weten wat onze bewoners beweegt en voor eventuele problemen structurele oplossingen vinden.

4.7.3 Inhoudelijk meewerken aan een leefbaarheidsaanpak

Wij maken (nog) geen prestatieafspraken met de gemeente, in het kader van de woningwet zijn wij dat voor 2016 wel van plan. Wij vinden elkaar waar wij elkaar kunnen versterken. In Prins Alexander hebben we in 2015 geparticipeerd in de Buurtgerichte Samenwerking Prins Alexander. Concreet heeft dat geleid tot het voortzetten van het spreekuur van de buurtondersteuner in Helga, het ontwikkelen van het LeeftSamen platform en het project Buurtcirkel van Pameijer. Een project dat uitgaat van het bundelen van talenten van mensen die het zelfstandig wonen niet altijd makkelijk af gaat. Het project is een initiatief van Pameijer, dat wij faciliteren en waarin ook Buurtwerk Alexander participeert.

Ander belangrijk facet is het initiatief van onze woonconsulent en huismeester voor een vast multidisciplinair overleg in Helga. Door de omvang van 305 appartementen voor senioren speelt er veel, periodiek ontmoeten en voorstellen van nieuwe professionals levert een betere afstemming en meer gemeenschapszin op.

Als blijkt werken wij zeer pragmatisch. Wij werken aan preventie en aanpak van problemen met de partijen die daartoe bereid zijn. Dat levert structurele en plezierige samenwerkingen op en zoals u leest zelfs in initiatieven die navolging krijgen. Dat alle collega's hierin meedenken geeft aan dat wij ruimte geven aan ideevorming en bereid zijn te investeren. Voornamer is dat dit aangeeft hoe onze collega's over onze doelgroep denken: ze nemen er verantwoordelijkheid voor.

4.7.4 Faciliteren van medische zorg

In 2015 is het nieuwe gezondheidscentrum Lage Land in Helga gerealiseerd. Dit is het vierde gezondheidscentrum in ons bezit, waarmee onze langjarige wens om in elk groot centrum een deel (para)medische zorg te bieden invulling krijgt.

Wederom in Helga is de dagbesteding voor senioren voortgezet. De Lelie Zorggroep, onze goede buur, benaderde ons met dit initiatief en ging voortvarend van start met twee groepen dagbesteding voor dementerenden. Zo ontstaat op de begane grond van de hoogbouw van Helga een zorg- en dienstenpromenade. De medische fitness die al aanwezig is heeft haar wijkbereik vergroot. Wij vinden het geweldig dat een gebouw uit begin jaren '70 zo dynamisch kan zijn.

4.7.5 Faciliteren van lichamelijke en geestelijke verzorging

Onze bewoners zijn steeds actiever. Seniorenfitness, koersbal, jeu de boules, creacub en yoga zijn activiteiten die ingesteld zijn in meerdere wooncentra. Mensen van ver boven de tachtig nemen deel aan computerinstructies en initiatieven als de verhalenvertelclub en schilderclub zijn ingeburgerd. Dat houdt de geest van onze bewoners langer fit, verbindt mensen en leidt tot onverwachte ontplooiing. Wij zijn aangenaam verrast over de zelfredzaamheid van de activiteitencommissies na het in overleg stopzetten van de professionele begeleiding. Uiteraard verloopt niet alles vlekkeloos, toch hebben wij in alle eerlijkheid onze bewoners soms een beetje onderschat.

Vanuit onze signatuur en erkenning van deze soms stille behoefte stimuleren wij in onze complexen de geestelijke verzorging. Wij stellen via vriendenstichting Pax Intransibus structureel gelden beschikbaar ten behoeve hiervan. Ook in de Raad van Participanten heeft dit onderwerp extra aandacht. Bewoners hebben zelf de initiatieven tot clubs voor religieuze studie in zowel Waterkant als Helga voortgezet en na het overlijden van gewaardeerde bewoners vinden er avondbijeenkomsten plaats om herinneringen en verdriet te delen. Wij faciliteren dat met liefde.

4.8 Financiën

Naast het toezicht van de Raad van Commissarissen en de interne controle kennen corporaties het ministerie van BZK, de Autoriteit woningcorporaties (Aw, voorheen: CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) als toezichthouders op verschillende facetten. Onze bedrijfsvoering is gericht op financiële continuïteit. Instrumenten om de financiële continuïteit te toetsen zijn onder andere de meerjarenbegroting, de analyse van kasstromen en de bedrijfswaardeberekeningen.

4.8.1 Beoordelingen externe toezichthouders

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Met ingang van 3 november 2015 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) het toezicht op WoonCompas verscherpt. De Aw geeft aan dat de financiële positie van WoonCompas onvoldoende is verbeterd afgelopen jaar. Het verscherpt toezicht houdt in dat de Aw toeziet op het opstellen en op het naleven van een herstelplan.

De verscherping van het toezicht vloeit voort uit een onderzoek naar ons zorgvastgoed, de verzorgingshuizen en de panden maatschappelijk vastgoed. Verder spelen een beperking van het werkveld als gevolg van de nieuwe Woningwet, de verhuurderheffing en de financiële positie mee in hun overwegingen.

WoonCompas heeft de laatste jaren veel nieuwe projecten gerealiseerd, vooral met geleend geld. Als gevolg daarvan hebben wij meer leningen dan een gemiddelde corporatie. Ook de waarde van het ons vastgoed is de afgelopen jaren verminderd. Dat maakt onze financiële positie minder goed, maar in onze optiek nog altijd wel voldoende.

WoonCompas heeft in december 2015 een 'herstelplan' ingediend, bestaande uit de nieuwe portefeuillestrategie en meerjarenbegroting. De Aw heeft het herstelplan begin 2016 beoordeeld en geaccordeerd, zij zal ons via de tussentijdse rapportages en jaarrekening blijven volgen.

De toekomstplannen komen neer op verschuiving van ‘ontwikkelen’ naar ‘beheer’. Dit is niet nieuw, na oplevering van Musa is de nieuwbouwportefeuille immers leeg. In ‘beheer’ is voldoende te doen, zoals energiebesparende maatregelen, nieuw plan voor De Aarhof, ISAE3402 certificering voor de beheersorganisatie.

WSW

In 2015 heeft WoonCompas evenals in 2014 geen Borgbaarheidsverklaring ontvangen van WSW. De reden hiervoor is dat bij de jaarlijkse beoordeling de Kredietwaardigheidsverklaring is aangehouden. WoonCompas voldoet niet aan twee van de vier financiële ratio's, te weten de DSCR en de Loan-to-Value. Daarnaast is de dekkingsratio te hoog.

4.8.2 Financieel Beleid

Waarborgen van de continuïteit, dat is waar wij onze bedrijfsvoering op richten. De algehele doelstelling, het beheer en realiseren van woningen voor onze doelgroepen, voeren wij uit met aandacht voor de financiële randvoorwaarden.

In het vastgestelde Treasurystatuut zijn de uitgangspunten vastgesteld voor:

- de solvabiliteit;
- liquiditeit en rentabiliteit;
- beleggingen;
- financieringsbeleid.

WoonCompas zal in het licht van de nieuwe Woningwet in 2016 haar treasurystatuut vernieuwen samen met een reglement financieel beheer en het investeringsstatuut.

WoonCompas heeft als belangrijkste kengetallen geformuleerd:

- Interest dekkingsratio (ICR);
- Loan to value;
- DSCR (nieuw);
- Solvabiliteit;
- Direct rendement.

Deze criteria zijn opgenomen onder de kengetallen en worden in deze paragraaf nader toegelicht. Hoewel WoonCompas op dit moment niet aan de gestelde normen voldoet is dat op termijn wel het geval. De verslechtering van ratio's ten opzichte van voorgaande jaren is het gevolg van de afwaardering van de activa van circa € 20 miljoen als gevolg van het onverkort toepassen van de voorgeschreven sectorparameters in de bedrijfswaarde, alsmede het inrekenen van investeringen in verduurzaming en transformatie zorgvastgoed.

Het financieel beleid van afgelopen jaren in combinatie met het beleid zoals dat blijkt uit de meerjarenbegroting 2016-2025, leidt (op langere termijn) tot een gezonde financiële positie. Het lange termijn perspectief ziet er voor WoonCompas goed uit. De overige opbrengsten hadden een eenmalig karakter en kwamen voort uit onze activiteiten van projectontwikkeling. Deze opbrengsten hebben het mogelijk gemaakt om in 2015 extra leningen af te

lossen, waardoor onze financiële positie is verbeterd. Voor de toekomst kunnen wij de verhuurderheffing, saneringssteun en vennootschapsbelasting binnen onze operationele kasstroom opvangen. Uiteraard beperkt dit wel onze investeringscapaciteit.

Het financiële beleid is gericht op het verder terugbrengen van de langlopende schulden, zodat duurzaam aan de gestelde eisen voor financiële continuïteit wordt voldaan.

Interest dekkingsratio (ICR)

De interestdekkingsratio (ICR) geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstroom de verschuldigde rente aan de verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. Dit kengetal laat zien of de exploitatie voldoende winstgevend is. Indien de ratio minder dan 1 is genereert de corporatie onvoldoende kasstroom om de rentelast te kunnen betalen. Uit de meerjarenbegroting 2016-2012 blijkt dat de ICR met ingang van 2016 aan de norm van 1,4 voldoet. De ratio stijgt van 1,42 in 2016 tot 1,80 in 2025. WoonCompas voldoet duurzaam aan de gestelde ICR-norm.

Loan to value

De 'Loan to value' (LTV) geeft de verhouding tussen de leningen en de waarde van het vastgoed aan ofwel de mate waarin het vastgoed extern is gefinancierd. Het gaat hierbij om de waardering van het vastgoed gebaseerd op de bedrijfswaarde, marktwaarde of leegwaarde. Uit de meerjarenbegroting 2016-2025 blijkt dat WoonCompas afhankelijke van de waarderingsmethode van het vastgoed, eerder of later aan de gestelde norm voldoet. De norm voor de LTV op basis van bedrijfswaarde wordt gehaald in 2018. De norm voor de LTV op basis van marktwaarde wordt gerealiseerd in 2021. WoonCompas voldoet aan de norm voor de LTV op basis van de leegwaarde in 2024. Gesteld kan worden dat op de lange termijn WoonCompas aan alle gestelde normen zal voldoen.

DSCR

De DSCR (Debt Service Coverage Ratio) zegt iets over de aflossingsverdien capaciteit en zet de kasstroom uit operationele activiteiten tot einde levensduur af tegen de rente-uitgaven en fictieve aflossingsverplichtingen. De norm van de toezichthoudende instanties is 1,0.

Hoewel de DSCR per balansdatum aan de gestelde norm voldoet, verdient deze op basis van de rekenmethodiek van de externe toezichthouders aandacht. De DSCR wordt door Aw anders berekend dan door WSW. In de meerjarenbegroting 2016-2025 zijn derhalve beide ratio's in beeld gebracht. De DSCR voldoet op de langere termijn duurzaam aan de normen: op basis van de uitgangspunten van Aw vanaf 2020 en op basis van de uitgangspunten van WSW vanaf 2025.

Solvabiliteit

De bedrijfswaarde van het bezit van WoonCompas bedraagt ultimo 2015 circa € 69 miljoen. De solvabiliteit van WoonCompas voldoet vanaf 2018 duurzaam aan de gestelde norm van 20%.

Direct rendement

Direct rendement is het exploitatiesaldo gemeten in kasstromen (voor rente) en uitgedrukt in een percentage van de waarde van het onderliggende vastgoed. Een direct rendement onder de gemiddelde vermogenskostenvoet duidt op het interen op het vermogen. Dan wordt immers onvoldoende rendement behaald om de inflatie op het eigen

vermogen en de rente op het vreemd vermogen goed te maken. Het direct rendement bedraagt in 2015 -3,2% (2014 8,6%, 2013: 5,0%). Dit is vooral veroorzaakt door de lagere waardering van het vastgoed eind 2015 in vergelijking met 2014.

Ontwikkeling van liquiditeit en rentabiliteit

Ten aanzien van de liquiditeit is het beleid het aanhouden van een minimale hoeveelheid liquide middelen met als doel de positieve kasstroom te gebruiken voor het aflossen van de langlopende leningen. In 2015 was onze liquiditeitspositie hoger dan strikt noodzakelijk. Dit als gevolg van de factuurstromen rond projectontwikkeling. Het project legde weinig beslag op onze middelen doordat wij de bouwkosten gedurende de ontwikkeling kunnen doorfactureren aan de opdrachtgever. Dit werd goed gemonitord aan de hand van maandelijks geactualiseerde kasstroomoverzichten. De hoge liquiditeitspositie per balansdatum hangt samen met de afwikkeling van de rechtszaak met de aannemer inzake het in 2015 opgeleverde project.

Toegestane risicograad met betrekking tot beleggingen

Het beleggingsbeleid van WoonCompas is er op gericht om zoveel mogelijk risicomijdend te beleggen. De producten waarin belegd kan worden zijn vastrentende waarden en onroerend goed. Verder is het een optie om leningen te verstrekken aan andere toegelaten instellingen. Er zijn ultimo 2015 geen beleggingen.

4.8.3 Waarde activa

De bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het woningbezit bedraagt op 31 december 2015 € 68,8 miljoen (2014: € 89,9 miljoen).

Bedrijfswaarde sociaal vastgoed in exploitatie	€ 51,9 miljoen
Bedrijfswaarde commercieel vastgoed	<u>€ 16,9 miljoen</u>
Totaal	€ 68,8 miljoen

Het verloop van de bedrijfswaarde is als volgt:

	Bedragen*€ miljoen
Bedrijfswaarde volgens jaarrekening 2014	89,9
Voorraadmutatie (nieuw in exploitatie)	+0,4
Parameterwijzigingen (indexatie, disconto en levensduur)	-6,1
Wijzigingen exploitatiebeleid (vooral onderhoud en restwaarde)	-11,5
Investerings (transformatie en verduurzaming)	-3,9
Bedrijfswaarde volgens jaarrekening 2015	68,8

Voor de uitgangspunten wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

In 2016 zijn voor de bedrijfswaardeberekening de uitgangspunten van WSW en Aw volledig toegepast. Bij toepassing van dezelfde uitgangspunten als voorgaande jaren voor disconteringsvoet, restwaarde, verhuurderheffing en stijgingspercentage indirecte lasten en grond heeft dat een positief effect op de bedrijfswaarde van € 13,6 miljoen (totale bedrijfswaarde € 82,4 miljoen).

Marktwaarde in verhuurde staat

Recent is voor de eerste maal een integrale taxatie van het bezit uitgevoerd. De marktwaarde in verhuurde staat per peildatum 31 december 2015 bedraagt € 84,9 miljoen.

Marktwaarde sociaal vastgoed in exploitatie	€ 70,7 miljoen
Marktwaarde commercieel vastgoed	€ 14,2 miljoen
Totaal	€ 84,9 miljoen

De WOZ-waarde

De WOZ-waarde 2015 bedraagt circa € 96 miljoen, peildatum 1 januari 2015 (2014: 92 miljoen, peildatum 1 januari 2014).

De verzekerde waarde

De activa zijn verzekerd naar herbouwwaarde zonder verplichting tot wederopbouw. De verzekerde som op balansdatum bedraagt € 112 miljoen (2014: € 111 miljoen).

4.8.4 Financieren en beleggen

In 2015 zijn geen nieuwe leningen aangegaan. Wel is een lening van € 3,9 miljoen geheel afgelost. Het financiële beleid is gericht op het terugbrengen van de langlopende schulden, zodat duurzaam aan de gestelde eisen voor financiële continuïteit wordt voldaan.

De gemiddelde rentevoet van de per ultimo boekjaar uitstaande leningen bij de kredietinstellingen is 4,28% (2014: 4,24%). De leningen bij kredietinstellingen worden annuïtair, lineair en fixe afgelost.

De renterisico's zijn voldoende gespreid. Wij voldoen op dit punt aan de criteria zoals vastgesteld in het Treasurystatuut. De maximale vrijval / herfinanciering bedraagt in een periode van:

- 1 jaar, maximaal 15% van de totale leningportefeuille;
- 2 jaar, maximaal 20% van de totale leningportefeuille;
- 5 jaar, maximaal 40% van de totale leningportefeuille.

WoonCompas heeft geen SWAP's of andere derivaten.

4.8.5 Verbindingen

In 2015 zijn geen verbindingen met andere instellingen aangegaan.

4.8.6 Bezwaren van onroerende zaken

In 2015 zijn geen onroerende zaken die in eigendom zijn bezwaard.

4.8.7 Onrendabele investeringen

Er zijn geen onrendabele investeringen gepland.

4.9 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting

In dit verslag heeft het bestuur verantwoording afgelegd van het gevoerde beleid.

Zij verklaart hierbij dat zij op deze wijze invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt 'uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting' conform artikel 11 van het BBSH en dat de middelen van de stichting in het verslagjaar conform artikel 26 van het BBSH uitsluitend zijn en zullen worden besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Rotterdam, 8 juni 2016

Stichting WoonCompas

M.A.H. Korthorst,

directeur - bestuurder

5. Kengetallen

	2015	2014	2013	2012	2011
Samenstelling bezit					
Bezit woongelegenheden in eigendom					
Woningen	610	631	631	631	631
Eenheden in verzorgingshuizen	161	161	161	161	161
Overige eenheden	87	122	122	122	122
Subtotaal	<u>858</u>	<u>914</u>	<u>914</u>	<u>914</u>	<u>914</u>
Bezit niet woongelegenheden in eigendom					
Dienstencentra	10	21	21	21	21
Bedrijfsruimten (incl. bergingen)	129	54	54	54	54
Parkeren	13	13	13	13	13
Subtotaal	<u>152</u>	<u>88</u>	<u>88</u>	<u>88</u>	<u>88</u>
Totaal bezit in eigendom	1.010	1.002	1.002	1.002	1.002
Bezit in beheer					
Woningen	420	367	412	412	412
Bedrijfsruimten	112	11	11	11	11
parkeren	52	10	10	10	10
Totaal bezit in beheer	<u>584</u>	<u>388</u>	<u>433</u>	<u>433</u>	<u>433</u>
Totaal eigendom en beheer	<u>1.594</u>	<u>1.435</u>	<u>1.435</u>	<u>1.435</u>	<u>1.435</u>
Mutaties boekjaar bezit in eigendom					
Gekocht	0	0	0	0	0
Verkocht	0	0	0	0	0
In exploitatie genomen	27	0	0	103	103
Uit exploitatie/sloop	0	0	0	0	0
Overige wijzigingen	-19	0	0	52	52
Totaal	<u>8</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>155</u>	<u>155</u>
Mutaties boekjaar bezit in beheer					
Gekocht	0	0	0	0	0
Verkocht	0	0	0	0	0
In exploitatie genomen	295	50	0	0	0
Uit exploitatie/sloop	0	0	0	0	0
Overige wijzigingen	-99	-95	0	0	-4
Totaal	<u>196</u>	<u>-45</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-4</u>

Toelichting Mutaties boekjaar bezit in eigendom

In exploitatie genomen:

• Gezondheidscentrum Helga	12
• Helga bergingen	9
• Bedrijfsruimten Musa Katendrecht	6
Totaal in exploitatie genomen bezit in eigendom	<u>27</u>

Uit exploitatie/sloop:

• Woningen Helga (t.b.v. Gezondheidscentrum Helga)	-16
• Woningen Helga (3-kamerwoningen)	-3
Totaal uit exploitatie/sloop in eigendom	<u>-19</u>

Toelichting Mutaties boekjaar bezit in beheer

In exploitatie genomen:

• Woningen Musa Katendrecht	135
• Parkeerplaatsen Musa Katendrecht	52
• Bedrijfsruimten Musa Katendrecht	108
Totaal in exploitatie genomen bezit in beheer	<u>295</u>

Overige wijzigingen:

• beheer van complex Koninginnetoren overgedragen aan de eigenaar	-99
Totaal overige wijzigingen bezit in beheer	<u>-99</u>

Uitgangspunten vhe

1 woning = 1 verhuureenheid

1 parkeerplaats/garage = ½ verhuureenheid

80 m2 onroerende zaken niet zijnde woongelegenheden = 1 verhuureenheid

	2015	2014	2013	2012	2011
Huur en verhuur					
Huurachterstand in % van de jaarhuur	2,5%	1,1%	1,8%	1,5%	0,8%
Huurderving excl. projectleegstand in % van de jaarhuur	0,8%	0,7%	0,3%	0,8%	1,2%
Mutatiegraad (excl. nieuw in exploitatie genomen vhe)	8,5%	9,0%	10%	11%	10%
Huurverhoging zelfstandige woningen	1,8%	2,7%	4,0%	2,3%	1,3%
Huurverhoging overige (cpi)	0,4%	0,8%	2,9%	2,5%	2,0%
Percentage toewijzingen boven inkomensgrens	9,6%	3,5%	8,6%	8,6%	5,6%
Financiële sturing *					
Interest dekkingsgraad (ICR)	2,12	1,59	1,30	1,31	1,24
Direct rendement	7,6%	8,6%	5,0%	4,3%	4,2%
DSCR (Aw)	0,8	0,5	-	-	-
Loan to Value (LTV) (sectorparameters)	86%	-	-	-	-
Loan to Value (LTV) (voormalige parameters)	72%	70%	70%	76%	72%
Solvabiliteit (sectorparameters)	11%	-	-	-	-
Solvabiliteit (voormalige parameters)	23%	30%	24%	22%	22%
Bedrijfswaarde (sectorparameters)					
Bedrijfswaarde sociaal vastgoed in exploitatie	51.863	-	-	-	-
Bedrijfswaarde commercieel vastgoed	<u>16.962</u>	-	-	-	-
Totale bedrijfswaarde	68.824	-	-	-	-
Bedrijfswaarde (voormalige parameters)					
Bedrijfswaarde sociaal vastgoed in exploitatie	64.235	82.718	77.270	75.847	-
Bedrijfswaarde commercieel vastgoed	<u>18.200</u>	<u>7.225</u>	<u>13.603</u>	<u>14.895</u>	-
Totale bedrijfswaarde	82.435	89.943	90.873	90.742	89.445
Gemiddelden per verhuureenheid:					
Bedrijfswaarde per vhe (sectorparameters)	68.143	-	-	-	-
Bedrijfswaarde per vhe (eigen parameters)	81.619	89.789	90.717	90.586	89.291
Marktwaaarde per vhe	84.041	-	-	-	-
WOZ waarde per vhe	94.639	91.416	92.201	92.263	95.835
Schuld per vhe	58.920	62.906	63.405	67.791	64.655
Indirecte lasten per vhe	863	1.003	1.219	1.131	1.075

Toelichting definities kengetallen:

Interest dekkingsgraad (ICR)

exploitatiesaldo op kasstromen
financieringslasten

Direct rendement

exploitatiesaldo op kasstromen
bedrijfswaarde activa

DSCR

kasstroom vóór renteontvangsten en -uitgaven
rente-uitgaven en aflossing

Loan to Value (LTV)

schulden
bedrijfswaarde activa

Solvabiliteit

eigen vermogen
totaal vermogen

6. JAARREKENING

6.1 Balans per 31 december 2015

Activa

Voor resultaatbestemming	31 december 2015 x € 1.000,-	31 december 2014 x € 1.000,-	
Vaste activa			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Sociaal vastgoed in exploitatie	51.863	82.718	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	93	388	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	259	305	
	<hr/>	<hr/>	
	52.215	83.411	
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
Commercieel vastgoed in exploitatie	14.162	5.545	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	146	
	<hr/>	<hr/>	
	14.162	5.691	
	<hr/>	<hr/>	
	66.377	89.102	
Vlottende activa			
Onderhanden projecten in opdracht van derden		-	1.342
Huurdebiteuren	159	69	
Gemeenten	-	-	
Overige vorderingen/overlopende activa	2.971	1.914	
Totaal kortlopende vorderingen		3.130	1.983
<i>Liquide middelen</i>			
Liquide middelen	6.652	5.745	
Totaal liquide middelen	<hr/>	<hr/>	
	6.652	5.745	
	<hr/>	<hr/>	
	9.782	9.070	
Totaal Activa	<hr/>	<hr/>	
	76.159	98.172	

Passiva

Voor resultaatbestemming	31 december 2015 x € 1.000,-	31 december 2014 x € 1.000,-
Eigen vermogen		
Overige reserves	12.867	27.240
Resultaat boekjaar	-4.421	1.996
Totaal eigen vermogen	8.446	29.236
Voorzieningen		
Voorziening latente belastingverplichtingen	543	494
Overige voorzieningen	16	10
Totaal voorzieningen	559	504
Langlopende schulden		
Schulden/leningen kredietinstellingen	59.509	63.014
Totaal langlopende schulden	59.509	63.014
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	506	500
Schulden aan leveranciers	211	1.772
Belastingen en premies sociale verzekeringen	359	2.006
Onderhanden projecten in opdracht van derden	-	-
Overige schulden/overlopende passiva	6.569	1.140
Totaal kortlopende schulden	7.645	5.418
Totaal Passiva	76.159	98.172

Winst- en verliesrekening 2015

	Boekjaar 2015 x € 1.000,-	Boekjaar 2014 x € 1.000,-
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	6.384	6.224
Opbrengsten servicecontracten	1.296	1.236
Overige bedrijfsopbrengsten	58	48
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	48	25
Opbrengst verkoop nieuwbouw	5.748	22.006
Som der bedrijfsopbrengsten	13.534	29.539
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	2.033	2.213
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	8.092	84
Lonen en salarissen	532	512
Sociale lasten	86	81
Pensioenlasten	92	129
Onderhoudslasten	753	681
Kostprijs verkoop nieuwbouw	4.767	18.097
Lasten servicecontracten	1.145	1.091
Overige bedrijfslasten	905	1.146
Som der bedrijfslasten	18.405	24.034
Bedrijfsresultaat	-4.871	5.505
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.665	147
Rentebaten en –lasten		
Rentebaten	26	25
Rentelasten	2.699	2.751
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-3.879	2.926
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-542	-930
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	-4.421	1.996

Kasstroomoverzicht (volgens de indirecte methode)

	Boekjaar 2015 x € 1.000,-	Boekjaar 2014 x € 1.000,-
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	-4.871	5.505
Aanpassingen voor:		
• afschrijvingen	2.033	2.213
• geactiveerde productie voor eigen bedrijf	-48	-
• waardeveranderingen	8.092	84
• aanpassing projectontwikkelingsresultaat	-981	-3.909
• voorzieningen	55	0
Veranderingen in werkkapitaal:		
• mutatie vorderingen	-860	122
• mutatie kortlopende schulden	2.215	335
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>	<u>5.635</u>	<u>4.350</u>
Ontvangen rente	26	25
Betaalde rente	-2.687	-2.768
Betaalde winstbelasting	-780	-632
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>2.194</u>	<u>975</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	-104	-534
Desinvesteringen	-	-
Investerings Musa Katendrecht	-4.768	-16.149
Desinvesteringen Musa Katendrecht	7.090	21.206
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>2.218</u>	<u>4.523</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	-	-
Aflossingen langlopende schulden	-3.505	-4.394
Opname / Aflossingen kortlopende schulden (kasgeldleningen)	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-3.505</u>	<u>-4.394</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>907</u>	<u>1.104</u>

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december	6.652	5.745
Liquide middelen per 1 januari	5.745	4.641
Mutatie geldmiddelen	907	1.104

De kasstroom in het kasstroomoverzicht is gelijk aan de mutatie in de liquide middelen.

6.2 Waarderingsgrondslagen

TOEGEPASTE STANDAARDEN

Conform de in het Besluit beheer sociale huursector geformuleerde eisen voor toegelaten instellingen is de jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek behoudens enige uitzonderingen van specifieke aard. In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en winst- en verliesrekening opgenomen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing.

ALGEMENE WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta van de stichting. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Bij het samenstellen van de balans en de winst- en verliesrekening is een bestendige gedragslijn aangehouden.

Financiële instrumenten

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

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden door de stichting gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn, indien een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen en het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

Financiële instrumenten, inclusief de van de basiscontracten gescheiden afgeleide financiële instrumenten, worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

In het verslagjaar heeft WoonCompas geen gebruik gemaakt van afgeleide financiële instrumenten.

Verstreckte leningen en overige vorderingen

Verstreckte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindering-verliezen.

Overige financiële verplichtingen

Financiële verplichtingen die geen deel uitmaken van een handelsportefeuille worden tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd op basis van de effectieve-rentemethode.

Verwerking integrale belastingverplichting

WoonCompas is met ingang van 1 januari 2012 belastingplichtig voor de Vennootschapsbelasting. In 2014 heeft WoonCompas de vaststellingsovereenkomst (VSO3) ondertekend.

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie

Het sociale vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen van baten uit hoofde van de toekomstige exploitatieopbrengsten, rekening houdend met de restwaarde en de toekomstige exploitatielasten (exclusief rente en afschrijving) over de geschatte resterende economische levensduur.

WoonCompas hanteert een indeling van het bezit naar kasstroomgenererende eenheden. Dit betreft de indeling naar “verzorgingshuizen”, “woningen” en “overige ruimten”. Voor de toelichting op de ongerealiseerde herwaarderingsreserve en eventuele onrendabele top vindt jaarlijks toetsing plaats van de bedrijfswaarde op het niveau van de door de WoonCompas onderscheiden kasstroomgenererende eenheden. De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling is gewaardeerd tegen aanschafwaarde. Hierbij is geen rekening gehouden met aangegane verplichtingen. Eventuele voorcalculatorische tekorten zijn hierop in mindering gebracht. Voor zover de investeringen zijn gefinancierd met vreemd vermogen worden de daarmee gepaard gaande rentekosten gedurende de bouw geactiveerd.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen de aanschafwaarde, verminderd met de lineair berekende afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur.

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedbeleggingen (commerciële vastgoed in exploitatie) zijn gewaardeerd tegen reële waarde (in casu marktwaarde in verhuurde staat). De vastgoedbeleggingen omvatten woningen in exploitatie met een aanvangshuurprijs boven de huurtoeslaggrens en gezondheidscentra. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Recent is voor de eerste maal een integrale taxatie van het bezit uitgevoerd. Bij de taxatie wordt de marktwaarde in verhuurde staat bepaald. De marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waarvoor het object op de taxatiedatum zou worden overgedragen aan een bereidwillige koper, niet zijnde huurder, in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat wordt gebruik gemaakt van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar zo goed mogelijk de ontvangsten en uitgaven worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar.

VLOTTENDE ACTIVA

Onderhanden projecten in opdracht van derden

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreft onroerende zaken verkocht in aanbouw en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Indien het totaal van alle onderhanden projecten een debetstand vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de vlottende activa. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een creditsaldo vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt naar rato van de voortgang van onderhanden projecten.

Vorderingen en effecten

De grondslagen voor de waardering van vorderingen en effecten is beschreven onder het hoofd financiële instrumenten.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Indien er rekeningcourantschulden bij banken zijn, worden deze opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden.

PASSIVA

Eigen vermogen

Overige reserves

Onder de post Overige Reserves worden de Ongerealiseerde Herwaarderingsreserve en de Algemene reserve na resultaatbestemming verantwoord.

Voorzieningen

Voorzieningen

Voorzieningen worden getroffen voor verplichtingen, waarvan niet bekend is in welke omvang en wanneer zij zullen ontstaan. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter.

Schulden

Kort- en langlopende schulden

De waardering van kort- en langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd financiële instrumenten.

GRONDSLAG VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Huuropbrengsten

Het betreft huuropbrengsten onder aftrek van derving wegens leegstand en oninbaarheid. De huren en de jaarlijkse huurverhoging van woningen zijn onderworpen aan overheidsregels.

Opbrengst servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. De vergelijkende cijfers zijn herzien. Dit heeft geen effect op het vermogen en/of resultaatbepaling.

Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf

De opbrengsten uit hoofde van eigen productie ten behoeve van eigen bedrijf betreft de activering van rente- en personeelskosten die direct zijn toe te rekenen aan onroerende zaken in ontwikkeling.

Opbrengst verkoop nieuwbouw

De opbrengst verkoop nieuwbouw bestaat uit de gedurende het boekjaar aan projecten toegerekende opbrengsten naar rato van de voortgang van het werk (percentage of completion methode) zoals beschreven in paragraaf "Onderhanden projecten in opdracht van derden".

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Bij de bepaling van de afschrijving wordt de bedrijfswaarde gesplitst in de componenten grond, casco, installaties en inrichting. Over het aandeel van de grond wordt niet afgeschreven. De overige componenten worden lineair over de restant levensduur afgeschreven. De afschrijvingstermijnen zijn als volgt:

- | | |
|---------------------|---------------------|
| - grond in eigendom | geen afschrijvingen |
| - casco | 50 jaar |
| - installaties | 25 jaar |
| - inrichting | 15 jaar |

Onderhoudslasten

Hieronder worden de kosten van het planmatig onderhoud en de kosten ten behoeve van het klachten- en mutatieonderhoud verantwoord. De directe toe te rekenen loonkosten worden aangemerkt als onderhoudskosten.

Kostprijs verkoop nieuwbouw

Kostprijs verkoop nieuwbouw betreft de bestede kosten met betrekking tot de onderhanden projecten inclusief de direct toerekenbare kosten zoals beschreven in paragraaf “Onderhanden projecten in opdracht van derden”.

Overige bedrijfslasten

Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering, zoals huisvestings-, personeels-, bestuurs- en algemene kosten, belastingen, verzekeringen, levering goederen en diensten, enzovoort.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft het verschil van de waardering van de vastgoedbeleggingen tussen ultimo 2015 en ultimo 2014.

Financiële baten en lasten

Het resultaat wordt gevormd door het saldo van betaalde en ontvangen rente.

Presentatiewijzigingen

In overeenstemming met de verslaggevingsvoorschriften zijn de vergelijkende cijfers herzien.

Dit geldt voor de posten:

- Opbrengst servicecontracten;
- Opbrengst verkoop nieuwbouw;
- Kostprijs verkoop nieuwbouw
- Kosten servicecontracten.

GRONDSLAGEN VOOR HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen de kasstroom uit operationele activiteiten, de kasstroom uit investeringsactiviteiten en de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Ontvangsten en betalingen uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

6.3 Toelichting op de balans

	31 december 2015 x € 1.000,-	31 december 2014 x € 1.000,-
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	51.863	82.718
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	93	388
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	259	305
Totaal materiële vaste activa	<u>52.215</u>	<u>83.411</u>

Afschrijvingen

Afgeschreven wordt tot op de bedrijfswaarde. Hierbij wordt de lineaire afschrijvingsmethodiek gehanteerd en de componentenbenadering toegepast. De afschrijvingstermijnen zijn als volgt:

- grond in eigendom geen afschrijvingen
- casco 50 jaar
- installaties 25 jaar
- inrichting 15 jaar

Bedrijfswaarde

Uitgangspunten en parameters bij de bedrijfswaardeberekeningen. De door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en WSW voorgeschreven parameters zijn onverkort overgenomen:

Jaar	Huurstijging	Huurderving	Inflatie	Kostenstijging Onderhoud	Disconteringsvoet
2016	0,8% *	1,60%	1,30%	1,30%	5,00%
2017 e.v.	2,00%	1,60%	2,50%	2,50%	5,00%

Huren

De huren zijn gebaseerd op de werkelijke huren per 1 januari 2016. De huurderving betreft de gemiddelde verwachting voor het gehele bezit van WoonCompas.

* Huurstijging 2016 zelfstandige woningen

WoonCompas heeft besloten om dit jaar wederom af te zien van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit betekent dat uw huur conform de wettelijke regels met maximaal 4% mag worden verhoogd. In sommige gevallen is de huurverhoging lager vanwege de huurtoeslaggrens of het aantal punten op basis van de woningwaardering. WoonCompas zal per 1 juli 2016 de huren voor de zelfstandige woningen als volgt verhogen:

- de woningen in Woonzorgcentrum De Aarhof met gemiddeld 0,60% (2015: 1,00%);
- de woningen in het Wooncentrum Helga met gemiddeld 0,91% (2015: 2,10%);
- de niet geliberaliseerde woningen in Nesselande met gemiddeld 1,46% (2015:1,96%);
- de geliberaliseerde woningen in Nesselande met gemiddeld 0,44% (2015 1,00%);
- de woningen in complex Waterkant met gemiddeld 1,07% (2015: 1,00%).

Huurstijging CPI en overig

De huurstijging voor CPI contracten bedraagt in 2016 0,80%. Voor het intramurale zorgdeel van de Aarhof is in 2010 een nieuwe huurovereenkomst gesloten. Evenals de overeenkomst voor de Tuinen te Bleiswijk is deze gebaseerd op een afnemende huurprijs die correspondeert met een lineaire afname van het geïnvesteerd vermogen. Op deze panden is geen index van toepassing.

Lasten

De uitgaven voor beheer, belastingen en verzekeringen en leefbaarheid zijn afkomstig uit de begroting 2016-2025. De onderhoudsuitgaven zijn gebaseerd op de onderhoudsbegroting 2016-2035. Deze begrotingen zijn door het bestuur vastgesteld en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

Grond

In geval de grond eigendom is van Stichting WoonCompas wordt de grond gewaardeerd op de verwachte verkoopwaarde verminderd met de sloopkosten. In de bedrijfswaarde is voor de complexen rekening gehouden met een restwaarde voor grond in eigendom. Het uitgangspunt is dat aan het einde van de exploitatieduur het betreffende complex wordt verkocht. De verkoopwaarde zal dan tenminste de grondwaarde bedragen. De voorgeschreven uitgangspunten zijn overgenomen en bedragen € 5.000 voor een zelfstandige wooneenheid en € 2.500,- voor een onzelfstandige wooneenheid. Voor de grond is uitgegaan van een waardestijging van 2,00%.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet bestaat uit de historische gemiddelde rente op 10-jaars staatsobligaties en de opslag die corporaties daarop betalen voor hun financiering. Ortec Finance bepaalde op basis van cijferreeksen die teruggaan tot 1901 dat op de lange termijn de nominale rente op 10-jaars staatsobligaties voor Nederland 4,25% is. Met een inflatie van 2%, betekent dit een reële rente van 2,25%. Ervaringscijfers van WSW leren dat de opslag voor geborgde leningen en overige financieringskosten gezamenlijk ongeveer 0,75% bedragen.

Hieruit volgt dat corporaties voor het contant maken van de kasstroom een disconteringsvoet hanteren van 5,0%. Corporaties disconteren de kasstromen per 1 juli (medio numerando).

Looptijd

De gemiddelde resterende looptijd van de investeringen bedraagt bij benadering 24 jaar.

Verwerking verhuurderheffing en saneringsheffing

De verhuurderheffing voor de jaren 2014-2018 is vastgelegd in de wet Maatregelen Woningmarkt. Zolang wettelijk niet anders is bepaald, is het tarief voor 2018 en de daarop volgende jaren vooralsnog hetzelfde tarief als in 2017, ondanks toespelingen op een mogelijke (wettelijk nog niet voorbereide en vastgestelde) aanpassing vanaf 2018. Het zorgvastgoed (onzelfstandige eenheden) is niet in de heffing betrokken, waardoor de heffing voor WoonCompas iets gunstiger uitvalt dan voor reguliere woningcorporaties.

De verhuurderheffing is integraal verwerkt in de bedrijfswaardeberekeningen. De heffing bedraagt structureel ruim € 0,3 miljoen per jaar; dit heeft een negatief effect op de bedrijfswaarde van circa € 4,0 miljoen.

De saneringsheffing is niet verwerkt in de bedrijfswaardeberekeningen. Deze is niet vastgoedgerelateerd.

Toepassing uitgangspunten sectorinstituten

In 2015 zijn voor de bedrijfswaardeberekening de uitgangspunten van WSW en Aw volledig toegepast. Bij toepassing van dezelfde uitgangspunten als voorgaande jaren voor disconteringsvoet, restwaarde, verhuurderheffing en stijgingspercentages indirecte lasten en grond heeft dat een positief effect op de bedrijfswaarde van € 13,6 miljoen (totale bedrijfswaarde € 82,4 miljoen).

Bedrijfsmiddelen

	Vastgoed in exploitatie x € 1.000,-	Vastgoed in ontwikkeling x € 1.000,-	Activa t.d.v. exploitatie x € 1.000,-	Totaal generaal x € 1.000,-
Historische kostprijs	75.813	388	1.056	77.257
Cumulatieve afschrijvingen	-16.892	0	- 751	-17.643
Herwaardering	23.797	0	0	23.797
Bedrijfswaarde per 31-12-2014	<u>82.718</u>	<u>388</u>	<u>305</u>	<u>83.411</u>
Investeringen	0	12	36	48
Overboeking van in ontw. naar vastgoedbeleggingen	0	-307	0	-307
Herrubricering n.a.v. herclassificatie	-9.400	0	0	-9.400
Afschrijving o.b.v. historische kosten	-1.951	0	-82	-2.033
Realisatie herwaardering a.g.v. afschrijving	-1.171	0	0	-1.171
Herwaardering/afwaardering	-18.333	0	0	-18.333
Subtotaal	<u>-30.855</u>	<u>-295</u>	<u>-46</u>	<u>-31.196</u>
Historische kostprijs	68.239	93	1.092	69.424
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-26.098	0	-833	-26.931
Cumulatieve herwaarderingen	9.720	0	0	9.720
Bedrijfswaarde per 31-12-2015	<u>51.863</u>	<u>93</u>	<u>259</u>	<u>52.215</u>

De bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed daalt in 2015 van € 82,8 miljoen naar € 51,9 miljoen.

Dit heeft vooral betrekking op aanpassing van onze uitgangspunten en parameters aan die van de sectorinstituten (€ 10 miljoen), een jaar opschuiven alsmede beleidswijzigingen WoonCompas zoals verzwaring onderhoud en het inrekenen van investeringen (circa € 12 miljoen) en op herclassificatie van sociaal vastgoed naar vastgoedbelegging (€ 9 miljoen).

De opbouw van de bedrijfswaarde ultimo boekjaar is als volgt

	31 december 2015 x € 1.000,-	31 december 2014 x € 1.000,-
Contante waarde huren	90.506	106.127
Contante waarde verkoop	-	569
Contante waarde grond	1.877	8.065
Contante waarde bedrijfsopbrengsten	92.383	114.761
Contante waarde investeringen	-/- 3.862	-
Contante waarde onderhoud	-/- 13.723	-/- 12.602
Contante waarde bedrijfslasten	-/- 22.935	-/- 19.441
Contante waarde bedrijfslasten	-/- 40.520	-/- 32.043
Bedrijfswaarde op basis van disconteringsvoet	51.863	82.718

Toepassing uitgangspunten sectorinstituten

In 2015 zijn voor de bedrijfswaardeberekening de uitgangspunten van WSW en Aw volledig toegepast. Bij toepassing van dezelfde uitgangspunten als voorgaande jaren voor disconteringsvoet, restwaarde, verhuurderheffing en stijgingspercentage indirecte lasten en grond heeft dat een positief effect op de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed van € 12,4 miljoen (totale bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed € 64,2 miljoen).

Afschrijvingsmethode en -termijnen

Voor de bepaling van de jaarlijkse afschrijving wordt de lineaire afschrijvingsmethodiek gehanteerd en de componentenbenadering toegepast. De afschrijvingstermijnen zijn als volgt:

- grond in eigendom geen afschrijvingen
- casco 50 jaar
- installaties 25 jaar
- inrichting 15 jaar

Zekerheden

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor verstrekte leningen.

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2015 voor € 111 miljoen (2014: € 109 miljoen) verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. Het risico van onderdekking ligt bij de verzekeraar.

De WOZ-waarde

De WOZ-waarde 2015 bedraagt circa € 96 miljoen, peildatum 1 januari 2014 (2014: 92 miljoen, peildatum 1 januari 2013).

Roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De investeringen in 2015 betreft automatisering van het kantoor aan de Ien Daleshof.

De afschrijvingsmethoden en -termijnen bedragen respectievelijk voor:

- personenwagen lineair 5 jaar
- software lineair 5 jaar

Verzekering

De roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2015 voor € 512.000 verzekerd tegen brand- en stormschade en inbraak. Het risico van onderdekking ligt bij de verzekeraar.

	Vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling	Totaal generaal
	x € 1.000,-	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Vastgoedbeleggingen			
Historische kostprijs	8.933	146	9.079
Cumulatieve afschrijvingen	-1.855	0	-1.855
Cumulatieve herwaardering	-1.533	0	1.533
Marktwaaarde per 31-12-2014	5.545	146	5.691
Investerings	0	56	56
Overboeking van bedrijfsmiddelen naar vastgoedbeleggingen	0	307	307
Overboeking van in ontwikkeling naar exploitatie	509	-509	0
Herrubricering n.a.v. herclassificatie	4.443	0	4.443
Mutatie marktwaaarde in verhuurde staat	3.665	0	3.665
Subtotaal	8.617	-146	8.471
Historische kostprijs	17.144	0	17.144
Cumulatieve afschrijvingen	-3.356	0	-3.356
Cumulatieve herwaardering	374	0	374
Marktwaaarde per 31-12-2015	14.162	0	14.162

In 2015 is de rubricering DAEB/niet-DAEB van het vastgoed beoordeeld. Een aantal complexen is hergerubriceerd van sociaal vastgoed naar vastgoedbelegging. Het effect van deze herrubricering op het eigen vermogen is € 4,9 miljoen negatief doordat de marktwaaarde lager is dan de bedrijfswaaarde. De waardeontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat bedraagt € 3,7 miljoen positief enerzijds als gevolg van marktontwikkelingen en anderzijds als gevolg van taxatie volgens het (voorgeschreven) "Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat".

De marktwaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt € 14.161.777 (31 december 2014 € 5.545.000) en is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur. Bij de bepaling van de marktwaarde zijn de volgende uitgangspunten toegepast:

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2015 € 17,0 miljoen (31 december 2014 € 7,2 miljoen). Het commercieel vastgoed betreft relatief nieuw vastgoed met een lange restant exploitatieduur. Dit heeft een positief effect heeft op de bedrijfswaarde in relatie tot de marktwaarde. Verder draagt de lagere rendementseis van WoonCompas (vertaald in de discontovoet) hier in bij.

Toepassing uitgangspunten sectorinstituten

In 2015 zijn voor de bedrijfswaardeberekening de uitgangspunten van WSW en Aw volledig toegepast. Bij toepassing van dezelfde uitgangspunten als voorgaande jaren voor disconteringsvoet, restwaarde, verhuurderheffing en stijgingspercentage indirecte lasten en grond heeft dat een positief effect op de bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed van € 1,2 miljoen (totale bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed € 18,2 miljoen).

DCF methodiek:

Bij de DCF berekening wordt uitgegaan van rendement gedurende een beschouwperiode van 15 jaar. Het rendement wordt gerealiseerd door op de peildatum van de taxatie een investering te doen om vervolgens gedurende de beschouwperiode cashflows te ontvangen. Deze cashflows bestaan uit huurinkomsten verminderd met huurderving, eventueel verkopen van individuele verhuurbare eenheden, kosten van verhuur van leegstand, achterstallig onderhoud, eventuele renovatiekosten en aan het einde van de beschouwperiode een eindwaarde. Op de jaarlijkse inkomsten worden de exploitatiekosten in mindering gebracht. Gedurende de beschouwperiode van 15 jaar wordt rekening gehouden met de periodieke prijsstijgingen zoals de indexering van de huur en kostenstijging. Daarbij wordt veelal rekening gehouden met door de inflatieverwachting over een langere periode zoals die wordt berekend door Consensus Forecast. Ook de verwachte markthuurwaarde is onderhevig aan inflatie. Echter, de markthuurwaarde kan in de visie van de taxateur sterker of zwakker aangepast worden dan op grond van de inflatieverwachting wordt voorspeld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de cashflow in jaar 16 en een te verwachten nettorendement begin jaar 16 (exit yield). Omdat de exit yield een voorspelling is wordt het netto-aanvangsrendement gebruikt met een door de taxateur vast te stellen opslag.

Wanneer de DCF berekening op deze wijze wordt uitgevoerd, resulteert hieruit een IRR over de DCF periode van 15 jaar.

Bij de definitieve waardevaststelling is rekening gehouden met de uitgangspunten van de International Valuation Standards (IVS).

De taxatie wordt om de drie jaar verricht door een externe taxateur.

Indeling in kasstroomgenererende eenheden

De kasstroomgenererende eenheden zijn bepaald in overeenstemming met het strategisch voorraadbeleid van WoonCompas. De indeling van het strategische voorraadbeleid is gebaseerd op de indeling van productmarktcombinaties.

	31 december 2015 x € 1.000,-	31 december 2014 x € 1.000,-
--	---------------------------------	---------------------------------

Vlottende activa

Onderhanden projecten in opdracht van derden

Onderhanden projecten in opdracht van derden	<u>-</u>	<u>1.342</u>
--	----------	--------------

Onderhanden projecten heeft betrekking op het project Musa Katendrecht te Rotterdam.

Kortlopende vorderingen

Huurdebiteuren	159	69
Overige vorderingen/overlopende activa	2.684	1.914
Totaal kortlopende vorderingen	<u>2.843</u>	<u>1.983</u>

De kortlopende vorderingen bestaan uit huurdebiteuren, gemeenten, overige vorderingen en overlopende activa.

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	186	100
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-/- 27	-/- 31
Boekwaarde per 31 december	<u>159</u>	<u>69</u>

De vooruit ontvangen huren ad € 151.000 (2014 € 123.000) zijn verantwoord onder de post kortlopende schulden.

Overige vorderingen/overlopende activa

Egalisatie investering gezondheidscentrum	874	781
Vordering servicewoningen	469	554
Debiteuren uit hoofde van ontwikkelingsprojecten	363	-
Debiteuren uit hoofde van beheeractiviteiten	297	186
Door te belasten bedragen	224	91
Diverse nog te ontvangen bedragen	151	110
Rekening courant De Knoop	58	-
Nog te ontvangen beheervergoeding	20	91
Nog te ontvangen vennootschapsbelasting	457	-
Diversen	58	101
Totaal overige vorderingen/overlopende activa	<u>2.971</u>	<u>1.914</u>

De posten 'Overige vorderingen/overlopende activa' hebben voor € 0,9 miljoen een resterende looptijd van langer dan een jaar.

De egalisatie investering gezondheidscentrum betreft de verbouwing van het gezondheidscentrum in De Aarhof en Helga.

	31 december 2015 x € 1.000,-	31 december 2014 x € 1.000,-
Liquide middelen		
Direct opvraagbaar:		
• Rekening courant	531	798
• Spaarrekening	6.063	4.897
• Kas	2	5
• Kruisposten	56	45
Totaal liquide middelen	6.652	5.745

Stichting WoonCompas heeft bij de huisbank een kredietfaciliteit in rekening-courant van € 249.292,-.

	31 december 2015 x € 1.000,-	31 december 2014 x € 1.000,-
Passiva		
Eigen vermogen		
Overige reserves per 1-1	29.236	22.218
Jaarresultaat	-4.421	1.996
Herwaardering bedrijfswaarde sociaal vastgoed	-16.369	5.022
Overige reserves per 31-12	<u>8.446</u>	<u>29.236</u>
Als volgt te specificeren:		
Gerealiseerd vermogen	-5.022	4.546
Ongerealiseerd vermogen	<u>13.468</u>	<u>24.690</u>
Totaal eigen vermogen	<u>8.446</u>	<u>29.236</u>

Het ongerealiseerd vermogen (reserve ongerealiseerde waardeverschillen) is als volgt te verdelen:

	Sociaal vastgoed in exploitatie x € 1.000,-	Commercieel vastgoed in ex- ploitatie x € 1.000,-	Totaal generaal x € 1.000,-
Ongerealiseerd vermogen per 1-1-2015	24.617	73	24.690
Herclassificatie bezit	-3.484	237	-3.247
Realisatie herwaardering a.g.v. afschrijving	-1.171	-	-1.171
Mutatie ongerealiseerde herwaardering a.g.v. daling bedrijfs- waarde sociaal vastgoed	-10.242	-	-10.242
Toename ongerealiseerde herwaardering a.g.v. commercieel vastgoed	-	3.438	3.438
Ongerealiseerd vermogen per 31-12-2015	9.720	3.748	13.468

Voor een goede interpretatie van de daling van het eigen vermogen in 2015 is het volgende van belang.

In 2015 zijn voor de bedrijfswaardeberekening de uitgangspunten van WSW en Aw volledig toegepast. Bij toepassing van dezelfde uitgangspunten als voorgaande jaren voor disconteringsvoet, restwaarde, verhuurderheffing en stijgingspercentage indirecte lasten en grond heeft dat een positief effect op het eigen vermogen van € 12,4 miljoen (totaal vermogen € 20,8 miljoen, waarvan negatief € 0,1 miljoen gerealiseerd).

In 2016 zal het totale vastgoed worden gewaardeerd op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Naar verwachting zal het zichtbare eigen vermogen dan tenminste € 20,8 miljoen bedragen.

	31 december 2015 x € 1.000,-	31 december 2014 x € 1.000,-
Voorzieningen		
Voorziening latente belastingverplichtingen		
Het verloop van deze post is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	494	-
Dotaties	98	494
Onttrekkingen	- 49	-
Vrijval	-	-
Boekwaarde per 31 december	543	494

De opgenomen latentie heeft betrekking op langlopende schulden en onderhoudslasten.

Voorziening latente belastingen (dis)agio

Verwacht wordt dat van € 313.000 (nominaal) op balansdatum (2014: € 362.000) een bedrag van € 51.000 (2014: € 54.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 156.000 (2014: € 170.000) na vijf jaar. De gehanteerde nettorente voor het disconteren bedraagt op balansdatum 3,21% (2014: 3,18%).

Voorziening latente belastingen onderhoudslasten

Verwacht wordt dat van € 230.000 (nominaal) op balansdatum (2014: € 132.000) een bedrag van € 33.000 (2014: € 54.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 93.000 (2014: € 31.000) na vijf jaar. De gehanteerde nettorente voor het disconteren bedraagt op balansdatum 3,21% (2014: 3,18%).

Overige voorzieningen

Voorziening voor jubileumuitkeringen en opleidingsbudget
Het verloop van deze post is als volgt.

Saldo voorzieningen boekjaar	10	10
Boekwaarde begin boekjaar	10	10
Mutaties in het boekjaar:		
• Voorziening jubileumuitkering	6	-
• Voorziening CAO opleidingsbudget	-	-
Saldo mutaties	-	-
Boekwaarde ultimo boekjaar	16	10

WoonCompas heeft een voorziening voor uit te keren jubileumuitkeringen gevormd. Vanaf 1 januari 2010 hebben werknemers op grond van de CAO Woondiensten 2009-2010 recht op een individueel loopbaanbudget. WoonCompas schat in dat 10% van het opgebouwde recht door werknemers zal worden besteed. Voor dit bedrag is een voorziening gevormd. Deze voorziening is overwegend langlopend.

	31 december 2015 x € 1.000,-	31 december 2014 x € 1.000,-
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen		
Schuldrestant per 1 januari	63.014	63.514
Kortlopend deel langlopende schulden per 1 januari	500	4.394
Totaal	63.514	67.908
Opgenomen leningen	-	-
Aflossingen	-/- 3.499	-/- 4.394
Overboeking naar kortlopende schulden per 31 december	-/- 506	-/- 500
Totaal langlopende schulden	59.509	63.014

Van de leningportefeuille heeft € 45.214.396,- een resterende looptijd van langer dan 5 jaar.

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt € 57.316.734.

Mutaties verslagjaar

In 2015 zijn er geen leningen gestort.

Rentevoet en aflossingsmethodiek

De gemiddelde rentevoet van de per ultimo boekjaar uitstaande leningen bij de kredietinstellingen bedraagt 4,28% (2014: 4,24%).

De leningen bij kredietinstellingen worden annuïtair, lineair en fixe afgelost. Het aflossingsbestanddeel in het komende boekjaar bedraagt € 505.000,- en is verantwoord onder kortlopende schulden.

WoonCompas heeft de positieve operationele kasstroom 2015 ingezet voor extra aflossing van leningen. In december 2015 heeft WoonCompas € 3,0 miljoen additioneel kunnen aflossen.

Zekerheden

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. De leningen zijn geborgd door het WSW. Het WSW houdt haar verklaring van kredietwaardigheid aan, omdat thans niet is aangetoond dat structureel aan de WSW eisen van kredietwaardigheid wordt voldaan. WoonCompas verwacht dat na de integrale beoordeling van het eind 2015 ingediende herstelplan, de borgingsfaciliteit door WSW zal worden gecontinueerd.

	31 december 2015 x € 1.000,-	31 december 2014 x € 1.000,-
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	506	500
Schulden aan leveranciers	211	1.772
Belastingen en premies sociale verzekeringen	359	2.006
Overige schulden/overlopende passiva	6.569	1.140
Totaal kortlopende schulden	7.645	5.418
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Dit betreft het kortlopende deel van de langlopende schulden.		
<i>Schulden aan leveranciers</i>		
Ultimo 2014 is onder de post crediteuren terzake van het nieuwbouwcomplex Musa Katendrecht € 1,3 miljoen aan vervallen bouwtermijnen verantwoord. Het nieuwbouwcomplex is medio 2015 opgeleverd. Uit hoofde van de opgelopen bouwvertraging heeft WoonCompas contractueel recht op een korting op de aanneemsom van circa € 5,0 miljoen. De ultimo 2015 vervallen bouwtermijnen ad € 3,4 miljoen heeft WoonCompas verrekend met deze korting. Het saldo van de verrekende bedragen is onder de overige schulden/overlopende passiva verantwoord.		
<i>Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>		
Betreft belastingen en premies sociale verzekeringen alsmede af te dragen vennootschapsbelasting.		
<i>Overige schulden/overlopende passiva</i>		
Verrekende bedragen i.v.m. bouwvertraging	3.686	-
Nog te ontvangen facturen nieuwbouwcomplex	1.601	-
Niet vervallen rente geldleningen	589	601
Nog te ontvangen facturen exploitatie	193	197
Nog te ontvangen facturen servicekosten	164	178
Vooruitontvangen huren	151	123
Nog te ontvangen facturen investeringen	25	25
Diversen	160	16
Totaal	6.569	1.140

De nog te ontvangen facturen nieuwbouwcomplex ad € 1,6 miljoen hebben vooral betrekking op nog te ontvangen onderhoudstermijnen en op nog te verrekenen meer/-minderwerk. De verrekende bedragen i.v.m. bouwvertraging ad € 3,7 hebben vooral betrekking de vervallen bouwtermijnen die WoonCompas heeft verrekend, omdat WoonCompas contractueel recht heeft op korting van circa € 5,0 miljoen als gevolg bouwvertraging.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Aangegane rechten en verplichtingen projecten

Uit hoofde van de opgelopen bouwvertraging van het nieuwbouwcomplex Musa Katendrecht heeft WoonCompas per 31 december 2015 contractueel recht op een korting op de aanneemsom van circa € 5,0 miljoen. De ultimo 2015 vervallen bouwtermijnen ad € 3,4 miljoen heeft WoonCompas verrekend met deze korting. Het saldo van de verrekende bedragen is onder de overige schulden/overlopende passiva verantwoord.

Uit hoofde van de bouwvertraging heeft WoonCompas € 1.098.370 betaald aan koper van dit complex en € 35.835 aan de huurders van dit complex. Gezien de onzekerheid dat de korting op de aanneemsom volledig kan worden gerealiseerd, is voorzichtigheidshalve alleen de betaalde bouwvertraging en huurschade van in totaal € 1.134.205 ten laste van het resultaat onder aftrek van een gelijk bedrag aan nog te vorderen van de aannemer.

Op dit ogenblik is sprake van een door de aannemer opgestarte bodemprocedure, waarbij de aannemer eist dat de verrekende bouwtermijnen alsnog worden voldaan. Ten tijde van het opstellen van de jaarrekening is onduidelijk wat de uitkomst van deze procedure zal zijn, omdat de zittingsdatum valt na de datum van het vaststellen van deze jaarrekening. WoonCompas verwacht dat de rechter in het najaar van 2016 uitspraak zal doen en ziet de uitspraak met vertrouwen tegemoet.

Voorwaardelijke verplichtingen

De hoogte van het obligo is vastgesteld op € 2.310.554,- (2014: € 2.445.291,-) over het schuldrestant van de geborgde lening. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft onderzoek uitgevoerd naar de liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij niet beschikken over voldoende buffers om margin calls als gevolg van een eventuele rentedaling op te kunnen vangen. Onzeker is thans of dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en hierdoor het obligo opeisbaar kan worden.

Dekkingsgraad pensioenfondsen

WoonCompas heeft voor haar medewerkers een pensioenregeling die wordt geclassificeerd als een zogenaamde verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering. De pensioenregeling is ondergebracht bij SPW (Stichting Pensioenfondsen voor de Woningcorporaties). Dit betreft een bedrijfstakpensioenfonds en WoonCompas heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

Conform de huidige Richtlijn 271 Personeelsbeloning is de pensioenregeling derhalve verwerkt als zou sprake zijn van een verplichting aan de pensioenuitvoerder. De pensioenlast in de winst- en verliesrekening bestaat bij een verplichting aan de pensioenuitvoerder uit de verschuldigde premies over het lopende jaar.

De dekkingsgraad ultimo 2015 bedraagt 109%.

Bankgarantie

Stichting WoonCompas heeft een bankgarantie van € 16.823 aan de verhuurder van de kantoorruimte aan de len Daleshof te Rotterdam afgegeven.

Financiële verplichtingen

Stichting WoonCompas heeft tot 2017 een verplichting voor € 33.000 per jaar met betrekking tot automatisering voor onderhoud en ondersteuning.

Financiële instrumenten

Algemeen

Stichting WoonCompas maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die stichting WoonCompas blootstellen aan markt en/of kredietrisico's. Het betreft financiële instrumenten die in de balans zijn opgenomen. Stichting WoonCompas heeft procedures en gedragslijnen om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken. Bij het nietnakomen door een tegenpartij van aan Stichting WoonCompas verschuldigde betalingen blijven eventuele daaruit voortvloeiende verliezen beperkt tot de marktwaarde van de desbetreffende instrumenten.

De contractwaarde of fictieve hoofdsommen van de financiële instrumenten zijn slechts een indicatie van de mate waarin van dergelijke financiële instrumenten gebruik wordt gemaakt en niet van het bedrag van de krediet of marktrisico's.

Renterisico

Het renterisico is beperkt tot eventuele veranderingen in de marktwaarde van opgenomen en uitgegeven leningen. Bij deze leningen is sprake van een rentevaste periode. De leningen worden aangehouden tot het einde van de looptijd. De onderneming heeft als beleid om geen afgeleide financiële instrumenten te gebruiken om (tussentijdse) rentefluctuaties te beheersen.

Ter beheersing van de renterisico's geldt als uitgangspunt het treasury statuut. WoonCompas brengt periodiek de renterisico's voor de komende jaren in kaart. Bij herfinanciering en het afsluiten van nieuwe leningen wordt rekening gehouden met het spreiden van renterisico's in de tijd. In het verslagjaar heeft WoonCompas geen gebruik gemaakt van afgeleide financiële instrumenten.

Marktwaarde

De marktwaarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten, waaronder vorderingen, effecten, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan. De rentabiliteitswaarde van de langlopende schulden is meegenomen bij bepaling van de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa.

6.4 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	Boekjaar 2015 x € 1.000,-	Boekjaar 2014 x € 1.000,-
Algemeen		
Het resultaat is als volgt opgebouwd.		
Bedrijfsresultaat	-4.871	5.505
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.665	147
Renteresultaat	-2.673	-2.726
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	<u>-3.879</u>	<u>2.926</u>
Vennootschapsbelasting	-542	-930
Jaarresultaat	<u>-4.421</u>	<u>1.996</u>

De daling van het jaarresultaat met € 6.417.000 kan als volgt worden verklaard:

1. Lagere opbrengst nieuwbouw/kostprijs verkoop nieuwbouw	-2.928
2. Stijging overige waardeveranderingen materiele vaste activa	-8.008
3. Stijging niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.518
4. Overige	1.001
Totaal	<u>-6.417</u>

1. Lagere opbrengst nieuwbouw/kostprijs verkoop nieuwbouw . In 2015 is € 981.000 positief ontwikkelresultaat in de jaarrekening verantwoord ten opzichte van € 3.909.000 in 2014. De voortgang van het werk (percentage of completion methode) was in 2015 82% ten opzichte van 10% in 2014. Het percentage van de winst dat in het resultaat is verantwoord bedraagt daardoor in 2015 18% (2014: 725)
2. Stijging overige waardeveranderingen materiele vaste activa. In 2015 is € 8.092.000 aan negatieve waardeverandering verantwoord ten opzichte van € 84.000 negatief in 2014. Dit betreft de waardedaling van het sociaal vastgoed onder de historische kostprijs. Deze waardedaling heeft vooral betrekking op aanpassing van onze uitgangspunten en parameters aan die van de sectorinstituten alsmede beleidswijzigingen WoonCompas (verzwaring onderhoud en het inrekenen van investeringen). Verwezen wordt naar de toelichting op de materiële vaste activa.
3. Stijging niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. In 2015 is € 3.665.000 aan positieve waardeverandering verantwoord ten opzichte van € 147.000 in 2014. De waardeontwikkeling betreft enerzijds marktontwikkelingen en anderzijds het volgen van het (voorgeschreven) "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat".

4.

	Boekjaar 2015 x € 1.000,-	Boekjaar 2014 x € 1.000,-
Bedrijfsopbrengsten		
De bedrijfsopbrengsten bestaan uit huren, overige bedrijfsopbrengsten, geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf en servicekosten.		
Huuropbrengsten	6.384	6.224
Opbrengsten servicecontracten	1.296	1.236
Overige bedrijfsopbrengsten	58	48
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	48	25
Opbrengst verkoop nieuwbouw	5.748	22.006
Totaal bedrijfsopbrengsten	13.534	29.539
<i>Huren</i>		
Netto huur van woningen en woongebouwen	5.753	5.806
Huren onroerende zaken niet zijnde woningen	751	629
Subtotaal	6.504	6.435
Af: huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	120	211
Totaal	6.384	6.224
<i>Cijferanalyse huuropbrengsten</i>		
Huursom 2014	6.435	
Huurverhoging	29	
Overige	40	
Totaal	6.504	
De huurderwing bedraagt 1,1% (2014: 2,3%) van de te ontvangen huur, deze is met € 91.000 gedaald ten opzichte van voorgaand boekjaar:		
Reguliere leegstand	50	43
Project leegstand	25	103
Leegstand servicekosten	27	41
Huurderwing wegens oninbaarheid	18	24
Totale leegstand	120	211
Totale huurderwing in % van de jaarhuur	1,1%	2,3%
• waarvan projectleegstand, leegstand servicekosten en huurderwing wegens oninbaarheid	-0,3%	-1,6%
• Huurderwing excl. projectleegstand, leegstand servicekosten en huurderwing wegens oninbaarheid in % van de jaarhuur	0,8%	0,7%

	Boekjaar 2015 x € 1.000,-	Boekjaar 2014 x € 1.000,-
Opbrengsten servicecontracten		
Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.		
Opbrengsten servicecontracten	1.296	1.236
Totaal	<u>1.296</u>	<u>1.236</u>
Overige bedrijfsopbrengsten		
Gebuuksvergoeding multifunctionele ruimte	20	7
Rentebaten overlopende activa	16	30
Overige opbrengsten	22	11
Totaal	<u>58</u>	<u>48</u>
<i>Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf</i>		
De opbrengsten uit hoofde van eigen productie ten behoeve van eigen bedrijf betreft de activering van rente- en personeelskosten die direct zijn toe te rekenen aan onroerende zaken in ontwikkeling.		
Geactiveerde personeelskosten	48	25
Geactiveerde rente	-	-
Totaal	<u>48</u>	<u>25</u>
<i>Opbrengst verkoop nieuwbouw</i>		
De opbrengst verkoop nieuwbouw bestaat uit de gedurende het boekjaar aan projecten toegerekende opbrengsten naar rato van de voortgang van het werk (percentage of completion methode) zoals beschreven in paragraaf "Onderhanden projecten in opdracht van derden".		
Opbrengst verkoop nieuwbouw	5.748	22.006
Totaal	<u>5.748</u>	<u>22.006</u>

	Boekjaar 2015 x € 1.000,-	Boekjaar 2014 x € 1.000,-
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	2.033	2.213
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	8.092	84
Lonen en salarissen	532	512
Sociale lasten	86	81
Pensioenlasten	92	129
Onderhoudslasten	753	681
Kostprijs verkoop nieuwbouw	4.767	18.097
Lasten servicecontracten	1.145	1.091
Overige bedrijfslasten	905	1.146
Som der bedrijfslasten	<u>18.405</u>	<u>24.034</u>

Afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van bedrijfswaarde (sociaal vastgoed in exploitatie) dan wel verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs volgens de lineaire methode met toepassing van de componentenmethode.

Afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie	<u>1.951</u>	<u>2.125</u>
Totaal	<u>1.951</u>	<u>2.125</u>

Afschrijvingen ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen op ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgingsprijs. De activa worden volgens de lineaire methode afgeschreven. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden.

Afschrijving ten dienste van de exploitatie	<u>82</u>	<u>88</u>
Totaal	<u>82</u>	<u>88</u>

Overige waardeveranderingen materiele vaste activa

Dit betreft een waardevermindering hoger dan de gevormde herwaarderingsreserve van het sociaal vastgoed.

Overige waardeverandering materiele vaste activa	<u>8.092</u>	<u>84</u>
Totaal	<u>8.092</u>	<u>84</u>

Salarissen, Sociale Lasten en Pensioenpremies

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Voor de pensioenregeling betaalt WoonCompas op verplichte en contractuele basis premies aan SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). De huidige pensioenregeling van SPW is een middelloonregeling. De middelloonregeling geldt sinds 1 januari 1992. Een middelloonregeling houdt in dat u elk jaar pensioen opbouwt over het loon van dat jaar.

Op 31 december 2015 waren 13 medewerkers (31 december 2014: 12) in dienst van WoonCompas. In 2015 waren gemiddeld 12 werknemers op fte-basis in dienst van WoonCompas (2014: 10).

De totale bezoldiging van de Commissarissen bedraagt in het boekjaar € 65.340 (2014: € 37.830).

	Boekjaar 2015 x € 1,-	Boekjaar 2014 x € 1,-
<i>Bezoldiging van bestuurders en commissarissen</i>		
Specificatie bezoldiging topfunctionarissen en andere functionarissen.		
Naam: T.A.M. van Schijndel, directeur-bestuurder		
Beloning	n.v.t.	25.831
De belastbare en variabele onkostenvergoedingen	n.v.t.	n.v.t.
De voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	n.v.t.	5.388
De functie of functies	n.v.t.	directeur- bestuurder
De duur en omvang van het dienstverband in het boekjaar	n.v.t.	3 maanden
De uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	<u>n.v.t.</u>	<u>31.219</u>

De heer van Schijndel heeft tot en met 31 maart 2014 de functie van directeur-bestuurder van WoonCompas uitgeoefend.

	Boekjaar 2015 x € 1,-	Boekjaar 2014 x € 1,-
Naam: M.A.H. Korthorst, directeur bedrijfsvoering		
Beloning	n.v.t.	20.647
De belastbare en variabele onkostenvergoedingen	n.v.t.	n.v.t.
De voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	n.v.t.	4.327
De functie of functies	n.v.t.	directeur- bedrijfsvoering
De duur en omvang van het dienstverband in het boekjaar	n.v.t.	3 maanden
De uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	<u>n.v.t.</u>	<u>24.974</u>

Naam: M.A.H. Korthorst, directeur-bestuurder

Beloning	84.900	63.735
De belastbare en variabele onkostenvergoedingen	n.v.t.	n.v.t.
De voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	17.499	14.239
De functie of functies	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder
De duur en omvang van het dienstverband in het boekjaar	12 maanden	9 maanden
De uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	<u>102.399</u>	<u>77.974</u>

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in werking getreden voor zowel de RvC als voor de directeur-bestuurder. De bezoldiging van de heer Korthorst als directeur-bestuurder overschrijdt het WNT-maximum van €105.000 Bezoldigingsklasse C in 2015 niet.

	Boekjaar 2015 x € 1,-	Boekjaar 2014 x € 1,-
Specificatie bezoldiging commissarissen (afroning op € 1)		
Naam:	Dhr. M. Schut	Dhr. M. Schut
Functie of functies	voorzitter Raad van Commissarissen	voorzitter Raad van Commissarissen, lid remuneratiecommissie
De duur van de functievervulling	12 maanden	9 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW	€ 12.000,00	€ 5.250,00
Naam:	n.v.t.	Dhr. M. Schut
Functie of functies		vice-voorzitter, lid auditcommissie
De duur van de functievervulling		3 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW		€ 1.250,00
Naam:	n.v.t.	Dhr. J.B. Val
Functie of functies		voorzitter Raad van Commissarissen
De duur van de functievervulling		3 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW		€ 1.750,00
Naam:	n.v.t.	Dhr. J.T.A. Bos
Functie of functies		Secretaris, lid remuneratiecommissie
De duur van de functievervulling		3 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW		€ 1.250,00
Naam:	Dhr. H.J.J. Lourens	Dhr. H.J.J. Lourens
Functie of functies	Vice-voorzitter, Voorzitter Auditcommissie	Vice-voorzitter, Voorzitter Auditcommissie
De duur van de functievervulling	12 maanden	12 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW	€ 10.000,00	€ 6.000,00

Naam:	Dhr. J. Freie	Dhr. J. Freie
Functie of functies	Secretaris, lid remuneratiecommissie	Secretaris, lid remuneratiecommissie
De duur van de functievervulling	12 maanden	9 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW	€ 8.000,00	€ 3.750,00
Naam:	Mevr. M. Janssen van Raay	Mevr. M. Janssen van Raay
Functie of functies	Lid	Lid
De duur van de functievervulling	12 maanden	12 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW	€ 8.000,00	€ 5.000,00
Naam:	Dhr. P. van Poelgeest	Dhr. P. van Poelgeest
Functie of functies	Lid	Lid
De duur van de functievervulling	12 maanden	9 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW	€ 8.000,00	€ 3.750,00
Naam:	Dhr. G. Waalwijk	Dhr. G. Waalwijk
Functie of functies	Lid	Lid
De duur van de functievervulling	12 maanden	12 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW	€ 8.000,00	€ 5.000,00

Met uitzondering van de bezoldiging van de heer Lourens, overschrijdt de bezoldiging van de Raad van Commissarissen het van toepassing zijnde WNT-maximum van € 12.000 voor de voorzitter en € 8.000 voor de leden niet. De heer Lourens maakt in 2015 gebruik van het overgangsrecht op grond van de WNT, omdat zijn bezoldiging voor inwerkingtreding van de WNT met hem is overeengekomen bij zijn benoeming op 12 april 2011. De overschrijding van de WNT-norm heeft geen gevolgen voor de heer Lourens.

	Boekjaar 2015 x € 1.000,-	Boekjaar 2014 x € 1.000,-
--	------------------------------	------------------------------

Lasten onderhoud

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

Klachten- en mutatieonderhoud	330	326
Planmatig onderhoud	423	355
Totaal	<u>753</u>	<u>681</u>

Kostprijs verkoop nieuwbouw

Kosten uitbesteed werk bestaat uit de gedurende het boekjaar aan projecten toegerekende kosten naar rato van de voortgang van het werk (percentage of completion methode) zoals beschreven in paragraaf "Onderhanden projecten in opdracht van derden".

Kostprijs verkoop nieuwbouw	4.767	18.097
Totaal	<u>4.767</u>	<u>18.097</u>

Lasten servicecontracten

Dit betreffen de kosten van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Opbrengsten servicecontracten	1.145	1.091
Totaal	<u>1.145</u>	<u>1.091</u>

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Overige personeelskosten	104	129
Huisvestingskosten	70	93
Bestuurskosten	65	38
Algemene kosten	67	182
Bijdrage leefbaarheid	9	6
Belastingen en verzekeringen	326	316
Overige heffingen	264	382
Totaal	<u>905</u>	<u>1.146</u>

	Boekjaar 2015 x € 1.000,-	Boekjaar 2014 x € 1.000,-
--	------------------------------	------------------------------

Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie

In het boekjaar is op basis van werkelijk verantwoorde facturen de volgende bedragen aan accountantskosten ten laste van het resultaat gebracht:

Deloitte Accountants B.V.:		
Controle van de jaarrekening	54	36
Andere controle opdrachten	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	<u>54</u>	<u>36</u>
Overig Deloitte netwerk:		
Controle van de jaarrekening	-	-
Andere controle opdrachten	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	<u>54</u>	<u>36</u>

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De gerealiseerde waarderingen vastgoedportefeuille betreft de realisatie door het verschil tussen waardering commercieel vastgoed 2015 en 2014 voor een bedrag van € 3.665.000 positief (2014 € 147.000 positief).

	Boekjaar 2015 x € 1.000,-	Boekjaar 2014 x € 1.000,-
Rentebaten – en lasten		
<i>Rentebaten</i>		
Rentebaten	26	25
Totaal rentebaten	26	25
<i>Rentelasten</i>		
Rentelasten	2.699	2.751
Totaal rentelasten	2.699	2.751
Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening		
<i>Vennootschapsbelasting acuut</i>		
Vennootschapsbelasting oude jaren	30	-
Vennootschapsbelasting 2014	-	436
Vennootschapsbelasting 2015	750	-
Subtotaal	780	436
<i>Vennootschapsbelasting latent</i>		
Vennootschapsbelasting 2015 – passieve latentie	49	494
Subtotaal	49	494
Totaal	829	930

WoonCompas is sinds 1 januari 2012 belastingplichtig voor de Vennootschapsbelasting. In 2014 heeft WoonCompas de vaststellingsovereenkomst (VSO3) ondertekend.

De verantwoorde last vennootschapsbelasting is ingeschat op basis van het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening, gecorrigeerd voor de afschrijvingen en overige waardeveranderingen. Vooruitlopend op de definitieve aangifte is rekening gehouden met beperkt aftrekbare rentelasten op basis van de actuele inschattingen en met afschrijvingsmogelijkheden op de activa. Voor de jaren 2012 en 2013 heeft de Belastingdienst inmiddels definitieve aanslagen opgelegd.

Het fiscale resultaat over 2015 is berekend op € 3.038.000 (2014: € 1.781.000) en de over dit fiscaal af te dragen vennootschapsbelasting bedraagt € 750.000 (2014: € 436.000). Het effectieve belastingtarief bedraagt 24,7%. Voorwaartse verliesrekening is niet van toepassing.

6.5 Ondertekening van de jaarrekening

De heer M.A.H. Korthorst
directeur-bestuurder

De heer M. Schut
Voorzitter Raad van Commissarissen, lid remuneratiecommissie

De heer J.A. Freie
Secretaris Raad van Commissarissen, lid remuneratiecommissie

De heer H.J.J. Lourens
Lid Raad van Commissarissen, Vice voorzitter, Voorzitter Auditcommissie

De heer P. van Poelgeest
Lid Raad van Commissarissen, lid auditcommissie

Mevr. M. Janssen van Raay
Lid Raad van Commissarissen

Rotterdam, 8 juni 2016

7. Overige gegevens

7.1 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

7.2 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In artikel 18 van de statuten van Stichting WoonCompas staat het volgende opgenomen betreffende de resultaatbestemming:

- een batig saldo van de vastgestelde exploitatierekening wordt voor zover van toepassing gereserveerd.
- een nadelig saldo van de exploitatierekening wordt, voor zover mogelijk, ten laste van de in het vorige lid bedoelde reserve gebracht.
- een aldus ontstaan batig of nadelig saldo zal overeenkomstig het bepaalde in de toepasselijke overheidsregelingen bij het opstellen van de begroting ten gunste of ten laste van de exploitatie worden gebracht.

7.3 Vaststelling van de jaarrekening 2014

De jaarrekening 2014 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 3 juni 2015.

7.4 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

Het negatieve resultaat over het boekjaar 2015 ten bedrage van € 4.301.000 is geheel ten laste van de overige reserves gebracht.

7.5 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die invloed hebben op de jaarrekening 2015.

7.6 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting WoonCompas te Rotterdam

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2015 van Stichting WoonCompas te Rotterdam gecontroleerd.

Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid van het Bbsh, 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 bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlesstandaarden, het Controleprotocol WNT en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede

een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting WoonCompas per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015, in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Rotterdam, 8 juni 2016

Deloitte Accountants B.V.

drs. L.A. Goossens-Kloek RA

Jaarverslag 2015 Stichting WoonCompas

Tekst : WoonCompas
Tekst Accountant : Deloitte
Fotografie : WoonCompas
Print en opmaak : Mes Repro B.V.
WoonCompas 6/16 : Ingrid Burgers
Carlo Bonte
Yvonne van Brakel
Annelies Dekker
Astrid Doornink
Tonny van Deventer
Brigitta Hofman
Marco Hoogland
Tahar Jairo
Marcel Korthorst
Claudia Lagas
Maarten van Lith
Brian Rodenburg
Eric Schopman
Ronald Schouten
René van der Torre

wooncompas.nl
Rotterdam 2016

WOON COMPAS

Postbus 85180

3009 MD Rotterdam

T 010 741 00 40

E info@wooncompas.nl

I wooncompas.nl

