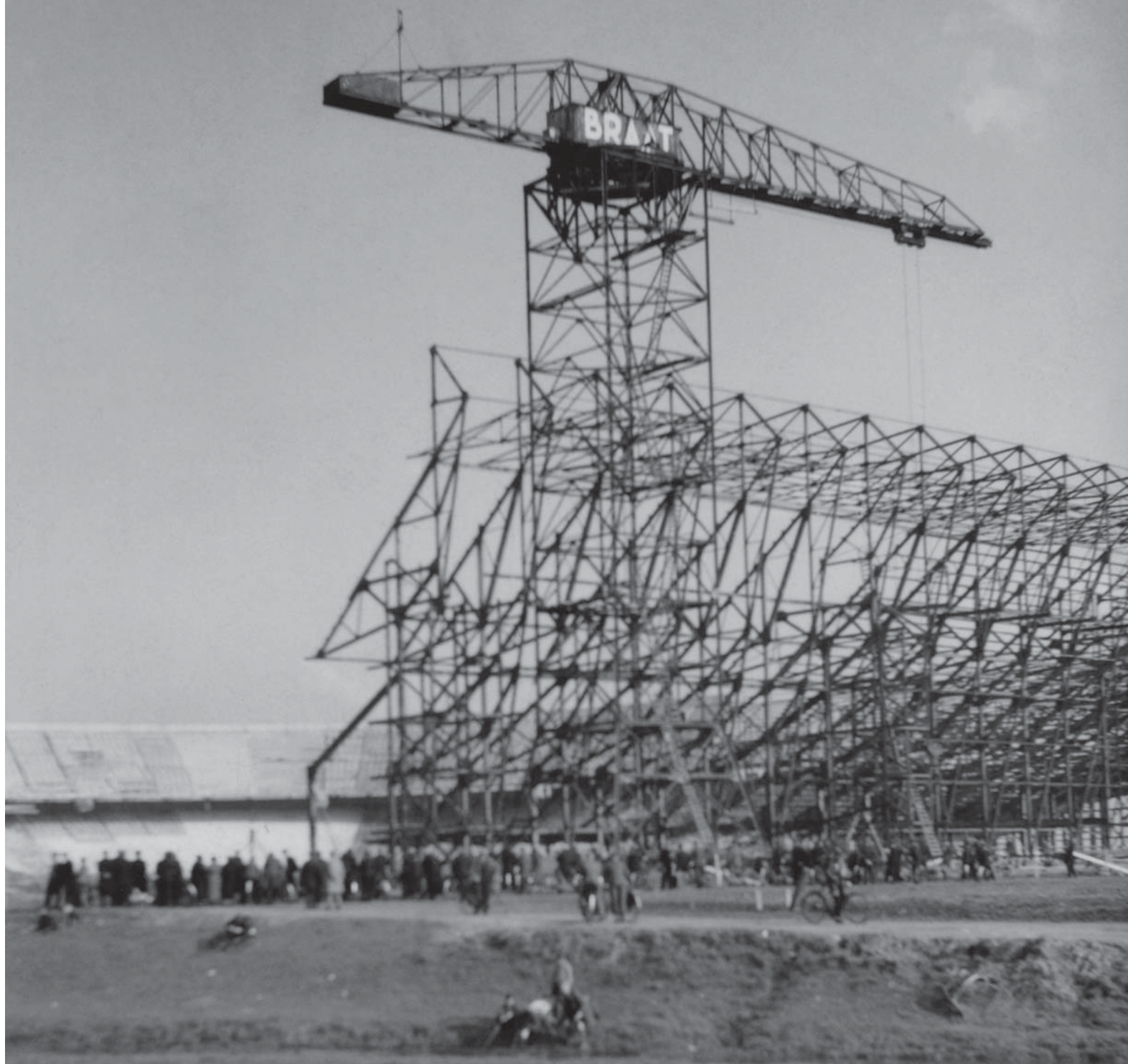








Voorwoord

Een huis is belangrijk. Het is een thuis en draagt bij aan uw identiteit. U herinnert zich vanaf uw vierde jaar ieder huis waar u gewoond heeft en heeft herinneringen aan dat huis: de kleur, de geur, de burens, de voordeur, de lichtval 's ochtends en 's avonds en vooral bijzondere momenten. De betekenis van een fijne woning is groot. Voor ieder kind is een huis een kasteel. De afstand tot de eigen woning bepaalt voor een klein kind hoe veilig het zich voelt, samen met de obstakels tussen dat kind en het huis. In een goed functionerende wijk durft een kind zich verder van huis te bewegen. Dat is vergroten van de vrijheid, een nobel doel om te dienen. Voor de doelgroepen van WoonCompas geldt hetzelfde. Senioren en kwetsbare groepen hechten waarde aan veiligheid en geborgenheid. Iedereen weet en begrijpt dat.

Corporaties voelen zich verantwoordelijk voor hun huizen en de directe omgeving. Wij zetten ons in om een goede leefomgeving te bieden voor mensen die op de vrije markt niet terecht kunnen. Huren van een corporatie dient geen straf te zijn die voortkomt uit de financiële positie. Daarom investeren corporaties in meer producten dan alleen sociale huurwoningen. Wil de commerciële sector mee investeren, graag! Zo is WoonCompas heel gelukkig met twee pensioenfondsen die bereid zijn samen te investeren in sociale huurwoningen en scholen. Maar wil de commerciële sector niet mee investeren, dan is het de taak aan de corporatie om een goede omgeving voor sociale huurwoningen te creëren. Die bevat ook andere woontypologieën, zorgfuncties, scholen en met zorg ontworpen openbare ruimte. Corporaties kunnen als mede-investeerder de katalysator zijn om deze voorzieningen te creëren. Dat is geen soft gedoe, dat heet investeren in elkaar - zoals dat in iedere goede relatie gebeurt.

Corporatiewoningen zijn bij oplevering verlieslatend. De bouw stagneert, waardoor de prijzen scherp zijn. Het is een ideale tijd om corporaties te laten investeren: de volkshuisvesting beperkt haar verliezen en er is werk voor de lijdende bouwsector. Onbegrijpelijk is de politieke keuze om de pijn van beide sectoren te vergroten. De erkende excessen zijn hier geen valide motief voor. Een politieke wind die de sociale sector benut als verlengstuk voor anticyclisch beleid zou verfrissend werken. Investeer als maatschappij in die goede leefomgeving voor kwetsbaren en laat een kind van ouders met een laag inkomen een sterke start maken in een goed geoutilleerde wijk. Die woning en die wijk hoeven niet overdadig te zijn en de corporatiebestuurder geen tonnen te verdienen. Corporaties willen investeren in hun relatie met de maatschappij en politiek. Erkenning van bewoners krijgen wij volop. Het is geen utopie om een handreiking van de politiek te verwachten. Het duurt alleen nog eventjes, tot dat moment helaas magere jaren voor de volkshuisvesting.

Vandaag verandert er niets en zijn de investeringsmogelijkheden klein. Dat maakt dat wij meer aandacht hebben voor het beter aanwenden van ons bestaande bezit. Een mooie puzzel. In Rotterdam zijn veel inspirerende initiatieven die zonder de crisis niet ontstaan waren. In plaats van het wegwerpen (slopen) van gebouwen pijnigen optimisten hun geest om het bestaande te benutten. Dat is hartstikke mooi en legt de lat hoog voor WoonCompas om haar eigen gebouwen even goed in te zetten. Wij vroegen Elian Somers om met oog voor "kansen voor hergebruik" een beeldverslag te maken van Rotterdam anno nu. Hopelijk prikkelt dit u eveneens.

Tim van Schijndel
directeur - bestuurder

Inhoudsopgave

JAARVERSLAG

1.	VERKLARING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	6
2.	BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	7
3.	GOVERNANCE	13
3.1	Directie/Bestuur	13
3.2	Raad van Commissarissen	19
3.3	Horizontale dialoog, de Raad van Participanten	21
3.4	Visitatie	22
4.	VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	23
4.1	Algemene gegevens	23
4.2	Algemene beschouwingen	24
4.3	Activiteiten en ontwikkelingen	27
4.4	Bij voorrang huisvesten van de primaire doelgroep	30
4.5	Kwalitatief in stand houden van het woningbezit	39
4.6	Betrekken van huurders bij beleid en beheer	41
4.7	Leefbaarheid	43
4.8	Financiën	45
4.9	Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting	53
5.	KENGETALLEN	54
6.	JAARREKENING	56
6.1	Balans per 31 december 2012	56
6.2	Winst- en verliesrekening 2012	58
6.3	Kasstroomoverzicht (volgens de indirecte methode)	59
6.4	Waarderingsgrondslagen	60
6.5	Toelichting op de balans	70
6.6	Toelichting op de winst- en verliesrekening	85
7.	OVERIGE GEGEVENS	92
7.1	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	92
7.2	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	92
7.3	Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2011	92
7.4	Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2012	92
7.5	Gebeurtenissen na balansdatum	92
7.6	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	93

1. Verklaring van de Raad van Commissarissen

In de vergadering van 21 mei 2013 heeft de Raad van Commissarissen de jaarrekening 2012 vastgesteld, hetgeen overeenkomstig artikel 17 lid 3 van de statuten de directie tot volledige décharge strekt voor haar bestuur over 2012.

Rotterdam, 21 mei 2013

Namens de Raad van Commissarissen

drs. J.B. Val,
voorzitter

2. Bericht van de Raad van Commissarissen

Algemeen

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen¹ en staat tevens het bestuur met raad ter zijde.

De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- realisering van de doelstellingen van de corporatie;
- realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

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 (laatste gewijzigde versie vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen d.d. 13 april 2010).

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen:

- het Besluit beheer sociale huursector (BBSH);
- 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 WoonCompas meer praktisch zijn uitgewerkt;
- investeringskader voor vastgoedprojecten;
- het jaarplan;
- de begroting;
- het treasurystatuut.

Dit toezichtkader is door de Raad van Commissarissen in 2012 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisering van de corporatiedoelstellingen.

¹ Dit betreft één deelneming in Stichting De Knoop. De bestuurder van WoonCompas is qualitate qua voorzitter van het bestuur van De Knoop, die is opgericht in verband met de exploitatie van een aantal gemeenschappelijke ruimten op de locatie Nesselint.

Taak en werkwijze

Voor informatie over de samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31 december 2012, functies, nevenfuncties, jaar van benoeming en herbenoeming, deelname aan commissies en deskundigheidsgebied van de verschillende leden wordt verwezen naar paragraaf 3.2.

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

De Raad van Commissarissen is in het afgelopen jaar vijf maal bijeen geweest in een reguliere vergadering. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen medio 2012 als delegatie met de bestuurder en directeur bedrijfsvoering overlegd over de wijzigende eisen van het WSW en de consequenties daarvan. Eind 2012 is een extra vergadering gehouden in verband met afronding van de besluitvorming over de definitieve gunning van de uitvoering voor het project op Katendrecht.

Tijdens de reguliere vergaderingen met de bestuurder was, zoals gebruikelijk, ook telkens de directeur bedrijfsvoering aanwezig. Eenmaal is tijdens de vergadering van gedachten gewisseld over risicobeheer met degenen (van het bedrijf Ecorys) die in 2011 de visitatie hebben uitgevoerd bij WoonCompas.

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

Besluiten

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar de volgende besluiten genomen:

- instemming met de aangepaste meerjarenbegroting 2012;
- instemming met herfinanciering op basis van het door het WSW toegestane faciliteringsvolume en binnen het kader van het treasurystatuut;
- benoeming van mevrouw Janssen van Raay en de heer Schut tot leden van de Raad van Commissarissen;
- instemming met het aangaan van turn key overeenkomst met pensioenfondsen om het project te Katendrecht doorgang te laten vinden;
- vaststelling van de jaarrekening 2011;
- op basis van het oordeel van de remuneratiecommissie over de prestaties van de bestuurder in 2011: toekenning 90% van het variabele loondeel;
- bekrachtiging van het besluit van de remuneratiecommissie om het salaris van de bestuurder, op zijn voorstel, met ingang van 2012 te fixeren op het bedrag van 2011, van variabele beloning is na 2011 geen sprake meer.
- goedkeuring van de begroting 2013, op basis van het door de bestuurder opgestelde jaarplan 2013.
- goedkeuring van gunning aan de aannemer voor het project Katendrecht.

Zelfevaluatie

In het eerste kwartaal van 2013 is met het oog op het functioneren van de Raad van Commissarissen en de individuele leden van de Raad van Commissarissen in 2012 een zelfevaluatie uitgevoerd. Daarbij heeft van te voren ook de bestuurder een oordeel gegeven over het functioneren van de Raad en de individuele leden.

Er vond een open en kritische uitwisseling plaats in de nieuwe samenstelling, met als nieuwe leden mevrouw Janssen van Raay en de heer Schut.

In de evaluatie is bij het functioneren van elk lid in het bijzonder stilgestaan.

De evaluatie leverde voor de Raad als geheel (op de onderdelen 'toezicht houden', 'adviseren', 'werkgeversrol', 'bemensing' en 'vergaderen') gemiddeld een iets betere score op dan bij eerdere evaluaties in de afgelopen jaren (4,24 op een schaal van 5). Bij het doorspreken van de scores op onderdelen is het volgende geconcludeerd: het is belangrijk dat de Raad ook eigen initiatief neemt, zoals ook al gebeurt; niemand van de Raad voelt zich beperkt om afzonderlijk ruimte te nemen om kennis en invalshoeken te belichten; bevoegdheden Raad versus bestuurder in het licht van de governance code nog eens nader bekijken; relevante informatie over externe ontwikkelingen is gelet op snelle veranderingen binnen sector en grilligheid politieke besluitvorming soms moeilijk scherp te krijgen; vergt de nodige aandacht in het licht van strategische discussie over toekomst WoonCompas. Aandachtspunten bij de bespreking van de individuele leden:

- de contacten met institutionele huurders en individuele huurders via respectievelijk de leden Janssen van Raay en Bos heeft nog nadere invulling;
- tijdige aandacht voor opvolging leden Bos en Val door hiervoor nog voor de zomer van 2013 een bijeenkomst aan te wijden;
- opnieuw een afweging maken over de strategie voor WoonCompas op de langere termijn;
- in het algemeen werd geconcludeerd dat de huidige samenstelling ervaren wordt als evenwichtig qua gewenste vaardigheden en deskundigheden, waarbij de verwachtingen ten aanzien van ieders functioneren goed op elkaar afgestemd zijn.

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 bepaling III 2.2 aangeduide criteria.

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.

In 2012 zijn bij de Raad van Commissarissen geen meldingen over misstanden binnengekomen.

In 2012 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

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. De taak van beide commissies is om de besluitvorming van de Raad van Commissarissen op beide onderdelen voor te bereiden.

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 remuneratiecommissie heeft reeds na voorbespreking met de Raad van Commissarissen aan de hand van een verantwoording van bestuurder over het jaarplan 2012 een gesprek gehad met de bestuurder over diens functioneren.

Zoals de bestuurder het zelf formuleerde: het jaar 2012 stond in het teken van het werken aan de juiste keuzes in een turbulente omgeving. Door allerm minst gelijkblijvende omstandigheden (waarvan de strategische nota uitgaat voor het realiseren van een aantal plannen), stokten bepaalde geplande ontwikkelingen of liepen deze vertraging op. Dit valt de bestuurder niet of nauwelijks aan te rekenen. Bovendien kampte de bestuurder met extra druk vanwege twee langdurig zieken, hetgeen geleed op een omvang van 16 medewerkers de nodige impact had. Relatief veel aandacht ging uit naar het project Katendrecht, aan het begin van het jaar vanwege de deal met pensioenfondsen en eind 2012 met de definitieve aanbesteding. Uiteindelijk werden beide ingewikkelde trajecten tot een goed einde gebracht, waarbij de bestuurder opviel doordat hij op cruciale momenten op zeer professionele en transparante wijze de Raad van Commissarissen heeft betrokken bij de oordeelsvorming met het oog op de definitieve bestuurlijke besluitvorming. Vooral dit laatste is door de Raad van Commissarissen zeer gewaardeerd. Door de bestuurder is erkend dat hij in 2012 onvoldoende is toegekomen aan het werken aan de verankering van de historische werkwijze en geschiedenis van WoonCompas. In 2013 zal hij hiervoor een zienswijze ten aanzien van alumni en de Raad van Participanten ontwikkelen. Al met al is het functioneren van de bestuurder over 2012 als zeer goed beoordeeld.

Verder verdient hier nog vermelding dat de remuneratiecommissie, gezien de maatschappelijke onrust over bonussen en de verwarring over toepassing van variabele beloning in relatie tot bonussen, heeft besloten om voortaan niet meer een jaarlijks cijfer te geven op basis waarvan de hoogte van de variabele beloning wordt vastgesteld. Zie ook het hierover genomen besluit van de Raad dat hierboven reeds is genoemd.

Eind 2012 werd bekend dat op basis van een Ministeriële Regeling in het kader van de Wet normering topinkomens, die met ingang van 2013 in werking is getreden, de beloning van de bestuurder op termijn neerwaarts zou moeten worden bijgesteld. Concreet betekent dit dat met ingang van 2017 het salaris in drie jaar tijd dient te worden afgebouwd tot het niveau dat in de Ministeriële Regeling is vastgelegd voor de bestuurder van de omvang van WoonCompas, wat neer zou komen op een daling van bijna 50% ten opzichte van de huidige beloning. De Raad van Commissarissen is van mening dat deze afname in honorering te grote (negatieve) consequenties zal hebben voor de toekomst van WoonCompas als actieve kleine corporatie. Immers zal het niet meer mogelijk zal zijn om voor genoemde honorering een bestuurder te werven die voldoende capabel is om de sterk op ontwikkeling gerichte strategie van WoonCompas te realiseren. Om deze reden heeft de Raad van Commissarissen ingestemd met en een bijdrage geleverd aan de bodemprocedure die de VTW

(de landelijke vereniging van toezichthouders van woningcorporaties) begin 2013 is gestart tegen de Staat om genoemde regeling te laten aanpassen, zodanig dat deze meer recht doet aan de verschillen die er bestaan tussen woningcorporaties. Dat wil zeggen meer dan alleen de verschillen qua aantal eenheden.

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 van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant en de relatie met de externe accountant.

Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de auditcommissie in 2012 in totaal 3 maal vergaderd, waarvan één keer in aanwezigheid van de externe accountant. Van de bevindingen en adviezen is schriftelijk en mondeling (tijdens de vergaderingen) verslag uitgebracht aan de Raad van Commissarissen.

Werving nieuw leden Raad van Commissarissen

Vanwege het vertrek van de heren De Winter, Schipperus en Gerritsen eind 2011 als leden van de Raad van Commissarissen, is begin 2012 een wervingsprocedure uitgevoerd om in opvolging te voorzien. Daarbij zijn in twee dagbladen advertenties geplaatst. Dit heeft geleid tot de benoeming van de heren Schut (tevens als lid auditcommissie) en mevrouw Janssen van Raay (in het bijzonder ook gericht op de belangen van de institutionele huurders).

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 van Commissarissen. In paragraaf 3.2 is de honorering opgenomen. Deze is conform de norm die door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) is aangegeven voor een corporatie met minder dan 2000 wooneenheden. De hiervoor reeds genoemde Ministeriële Regeling gaat echter uit van andere normen, waardoor de honorering voor de voorzitter maximaal 5250 Euro en voor de overige leden maximaal 3500 Euro zou mogen bedragen.

Dit betekent derhalve dat, indien de Ministeriële Regeling van kracht blijft, de bedragen met ingang van 2013 neerwaarts zullen worden bijgesteld.

Raad van Participanten

Vanuit de Raad van Commissarissen is actief gestuurd op het betrekken van achterbannen via het vervullen van de voorzittersrol van de Raad van Participanten. De Raad van Participanten heeft volgens de statuten primair als taak toezicht te houden op de grondslag en doelstelling van de stichting WoonCompas. De Raad van Participanten heeft drie maal vergaderd.

De realisering van het in het vorige jaarverslag genoemde voornemen om in 2012 vanuit de Raad van Participanten een werkgroep samen te stellen die zich speciaal bezig zal houden met zorg en wonen, is uitgesteld naar 2013.

Ontwikkelingen in 2012

Zoals hiervoor al aangegeven, richtte de aandacht van de bestuurder en de Raad van Commissarissen zich bovenal op het project Katendrecht. Dit project is en blijft van groot belang voor WoonCompas, gelet op het grote financiële belang maar vooral ook de belangrijke toegevoegde waarde in maatschappelijk opzicht. Nadat eerst met grote moeite de financiering geregeld was en een overeenkomst met de betrokken pensioenfondsen kon worden gesloten, begon daarna het aanbestedingstraject, dat bij een fors negatief resultaat tot ontbinding kon leiden. Gelukkig kende de aanbesteding een positief resultaat voor WoonCompas. Eindelijk kan dan de bouw een aanvang gaan nemen. Niettemin blijven er deels donkere wolken hangen boven WoonCompas. Hoewel financieel gezond, wordt WoonCompas, net als vele andere corporaties overigens, bijna lamgelegd als gevolg van de maatregelen van de overheid. Bovendien moet op termijn rekening worden gehouden met de gevolgen van de Wet normering topinkomens, die bij ongewijzigd beleid mogelijk leidt tot het vertrek van capabel management waarvoor gelet op de huidige normen voor beloning geen goede vervangers te krijgen zullen zijn.

Tegelijkertijd prijzen wij ons gelukkig met de benoeming van twee nieuwe commissarissen: mevrouw M. Janssen van Raay en de heer M. Schut. Met voor WoonCompas waardevolle inbreng. Mary vooral vanuit haar toegepaste kennis over de kwetsbare doelgroepen waarmee de de institutionele huurders van WoonCompas te maken hebben en Theo als echte Rotterdam-deskundige en ervaren ondernemer met veel bestuurlijke ervaring die de auditcommissie is komen te versterken.

Daarnaast zijn het vooral ook prettige collega's, waarmee het goed samenwerken is. Zoals uit de gehouden zelfevaluatie bleek: ook de nieuwkomers voelen zich niet beperkt om de ruimte te nemen voor hun inbreng vanuit hun eigen invalshoeken.

Aan het eind van 2013 zullen opnieuw twee leden de Raad verlaten, waaronder de voorzitter. Dat zal belangrijke consequenties hebben, waarop tijdig dient te worden geanticipeerd.

Onzekerheid over de toekomst blijft derhalve een constante factor voor WoonCompas. De overtuiging dat wij een belangrijke maatschappelijke bijdrage (kunnen) leveren blijft niettemin onverminderd aanwezig. Vooralsnog helpt dat ons om optimistisch te blijven. De realiteit maakt wel dat we goed voorbereid dienen te zijn op meer tegenslagen. In 2013 zal daarom opnieuw een strategie moeten worden bepaald aan de hand van verschillende toekomstscenario's.

Met veel dank aan het management en de medewerkers, die dit jaar, ondanks uitval door langdurige ziekten, weer lieten zien dat zij met volle overtuiging en extra inzet als het nodig is werken aan de realisering van de doelen van WoonCompas.

Rotterdam, mei 2013

drs. J.B. Val, voorzitter
mr. J.T.A. Bos, secretaris

3. Governance

Veel maatschappelijke verontwaardiging ontstaat als gevolg van onbegrip voor keuzes. Analyses van misstanden leggen zwakke plekken bloot, die “met de kennis van nu” eerdere onderkenning vereisten. WoonCompas verkeert in de veronderstelling dat foutloos werken niet bestaat en risicoloos ondernemen evenmin. Toezicht en bestuur dienen ingericht te zijn op het snel ontdekken van fouten en tijdig onderkennen van risico's. 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.

In 2012 zijn de volgende besluiten relevant vanuit het toezicht op WoonCompas:

- Benoeming, na een zorgvuldig selectieproces met openbare publicatie van de vacatures, van mevrouw Janssen van Raay en de heer Schut tot leden van de Raad van Commissarissen;
- instemming met het aangaan van turn-key overeenkomst met pensioenfondsen om het project te Katendrecht doorgang te laten vinden;
- vaststelling van de jaarrekening 2011;
- vaststellen van de beloning van de bestuurder op basis van advies van de remuneratiecommissie;
- goedkeuring van gunning aan de aannemer voor het project Katendrecht.

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

Op 8 maart 2012 werd het visitatiecertificaat verstrekt aan WoonCompas, na een visitatie eind 2011 door Ecorys. De visitatie is goed verlopen, geeft een goed beeld van de prestaties en ontvangst hiervan in de afgelopen jaren. Het rapport is eveneens te vinden op de website van WoonCompas.

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/Bestuur

Het bestuur over heel 2012:

Dhr. T.A.M. van Schijndel (1976)

Functie: directeur - bestuurder
Benoeming: 15 maart 2009.

De arbeidsovereenkomst met de directeur - bestuurder is opgesteld op basis van het model “Izeboud”. In 2010 is op basis van de nieuwe systematiek de functie wederom gewogen en ingedeeld in functiegroep E. De bezoldiging past binnen dit model. Op verzoek van de bestuurder is het salaris van 2011 gefixeerd voor 2012, ondanks een zeer positieve beoordeling. Het salaris voor 2012 is inclusief andere kosten componenten voor de werkgever opgenomen in het financiële deel van het jaarverslag.

De arbeidsovereenkomst geldt voor onbepaalde tijd.

Uit hoofde van zijn functie is de bestuurder van WoonCompas bestuurslid van Stichting De Knoop te Rotterdam, bestuurslid van de Stichting Pax Intranitibus, de vriendenstichting van Laurens en WoonCompas en is hij in 2012 toegetreden tot het bestuur van het MKW, platform voor de middelgrote en kleine woningcorporatie. De bestuurder is onafhankelijk, heeft geen tegenstrijdige belangen en vervult geen nevenfuncties die voormelde 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.

Risicobeheersing- en controlesystemen

In 2008 zijn de interne processen vastgesteld in aanloop naar een nieuwe automatisering. In 2012 is een digitale verwerking van post en facturen succesvol geïmplementeerd. De accountant heeft tijdens de controle van de jaarrekening de betrouwbaarheid en juistheid van procedures hieromtrent getoetst in een IT-audit. Conclusie is dat de werkwijze voldoet.

De kwartaalrapportages zijn in 2012 verder verbeterd binnen het vastgesteld format en zijn een apart agendapunt bij de RvC. Onderdeel van de kwartaalrapportage is een vergelijking met het jaarplan en de meerjarenbegroting die jaarlijks worden opgesteld voorafgaand aan het betreffende boekjaar. Jaarlijks wordt er minimaal 1 vergadering van de RvC extra aandacht besteed aan risicomanagement. In 2012 vond dat plaats in de vergadering van september. Projectspecifiek is er eveneens aandacht voor risico's. Het in 2012 uitgekomen visitatierapport (door Ecorys, te vinden op wooncompas.nl) geeft aanknopingspunten voor verscherping, welke opgepakt zijn.

Ondanks de beperkte omvang heeft WoonCompas een balanstotaal van € 100 miljoen. Risico's lijken beperkt door de omvang, de excessen in onze branche hebben echter laten zien dat een onvoorzien of onderschat risico een gat van een substantieel deel van het balanstotaal kan slaan. WoonCompas is zich bewust van mogelijke gevolgen en benadert het risicomanagement actief. Het management bevraagt elkaar continu (gevraagd en ongevraagd), een cultuur die wij gezond vinden. Niet uit wantrouwen, maar uit betrokkenheid worden de vragen gesteld. Ook de RvC is actief in het inschatten van risico's. Wij onderkennen strategische, financiële en operationele risico's. Enkele belangrijke zijn, zoals uit hoofdstuk 4 blijkt, de grootte van de organisatie, wijzigende regelgeving, de afhankelijkheid van partners in de vele samenwerkingsverbanden, (her)financiering en kostenbeheersing van projecten en de erkende kwetsbaarheid van verhuur van minder moderne woon-zorgcomplexen. De aandacht voor risico's is geen agendapunt, deze aandacht is onderdeel van de bedrijfscultuur. Dat is een goede basis. WoonCompas leeft niet in de illusie alles te overzien. Onder externe begeleiding heeft de RvC een risicosessie gehad en bij verschillende projecten zijn externe deskundigen ingehuurd om kennis te verkrijgen en opgestelde documenten te toetsen. Zelfs met deze extra kennis zijn onvoorziene risico's niet uit te sluiten. Ook zijn er risico's die na een afweging bewust genomen worden. Bewaken en controleren is naast erkennen van risico's van vitaal belang. In onze projecten is voor beide ruim aandacht. Niet alleen door RvC en management is er aandacht voor risico's, de hele organisatie is bron van kennis en spiegeling. Mocht het nodig zijn, dan is er bereidheid om terug te komen op conclusies of om zaken stop te zetten. Durven twifelen en zaken benoemen, dat vindt WoonCompas belangrijk en daarmee verwachten wij de juiste voorwaarden te scheppen voor een goed functionerend controlesysteem.









Deloitte heeft voor de derde maal de jaarrekening gecontroleerd. Door wijzigingen in de richtlijn voor het jaarverslag 645 (RJ) hebben we de planning moeten aanpassen. De gegevensuitwisseling met Deloitte verliep goed, WoonCompas constateert helaas dat de jaarrekening 2012 meer werkdruk geeft dan eerder. Wij twijfelen soms aan het informatierendement, de controlerend accountant treft geen blaam. We startten in 2012 met digitale- postverwerking en factuurstromen. Deze module is onderdeel van het gebruikte softwarepakket. De wijziging van werken verliep soepel, de voordelen zijn duidelijk voor alle medewerkers. Het systeem is ingericht volgens de standaard procedures en het voordeel is een beter overzicht van de werkstromen en de automatische vastlegging van autorisaties. De auditcommissie wijzigde ook. De voorzitter bleef, maar twee leden die aftraden zijn opgevolgd door één nieuw lid, Theo Schut. De overleggen met de commissie zijn waardevol, waarbij er kritisch gekeken wordt naar de verstrekte informatie. De financiën worden niet sec bekeken, de strategische context heeft meer dan ooit aandacht.

Ieder jaar investeren wij in onze kwaliteit van werken en procedures. Dat is geen dwangneurose, het komt voort uit het besef dat er immer verbeteringen mogelijk zijn. Wij blijven nadenken en vernieuwen, ook dat draagt bij aan goede controlesystemen en risicobeheersing. Uit zorgvuldigheid en betrokkenheid heeft de RvC ook in 2012 vaker vergaderd dan vastgelegd in de standaard cyclus. Aanleiding hiervoor was het project te Katendrecht. De gefaseerde besluitvorming en de omvang van het project maakten dat extra vergaderingen nodig waren voor de voltallige RvC. Daarnaast is er met verschillende delegaties van de RvC extra overlegd over de impact van wijzigende parameters vanuit CFV en WSW en over de gevolgen van het regeringsbeleid voor de meerjarenbegroting. De commissarissen waren mede-initiator van deze vergaderingen. Dat is illustratief voor onze werkwijze.

3.2 Raad van Commissarissen

Als volgt uit de vorige paragraaf beschikt WoonCompas over een betrokken en actieve Raad van Commissarissen. De aangescherpte eisen aan Governance en de eigen wens tot efficiënt werken betekende het afscheid van 3 leden in 2011 en het aantreden van 2 nieuwe leden in 2012. Bij de werving is geselecteerd op profiel, met oog voor het team. De werving leverde veel reacties op, waarbij de kwaliteit van kandidaten hoog was. Het is dan ook gelukt om kundige en gepassioneerde nieuwe leden aan te stellen. Ondanks een vervanging van 50% in twee jaar tijd, functioneert de Raad goed op zowel individueel als collectief niveau. De ontwikkelingen rondom het grootste nieuwbouwproject te Katendrecht hebben veel vergadertijd gevraagd in 2012, andere zaken zijn daarbij niet ondergesneeuwd. De relevante actualiteiten en consequenties daarvan zijn eveneens reden geweest tot extra besprekingen. Het verslagjaar 2012 was een intensief jaar voor heel WoonCompas. Niemand is weggelopen voor zijn taak. Sterker, de overleggen tussen Raad en bestuur waren op bilateraal en breder niveau nimmer zo frequent. Goed toezicht vraagt inzet, daar heeft het in 2012 niet aan ontbroken. Op 31 december 2012 kende de Raad van Commissarissen de volgende samenstelling:

Dhr. J.B. Val (1948)

Voorzitter Raad van Commissarissen, lid remuneratiecommissie.

Voor het eerst benoemd in 2001. Herbenoemd in 2009. Benoemingstermijn eindigt in 2013.

Beroep: directeur/consultant.

Overige functies in 2013 o.a.:

- vice-voorzitter Raad van Participanten Stichting Laurens en WoonCompas;
- vice-voorzitter stichting Pax Intransitus;
- regent Lidmatenhuis Evangelisch-Lutherse Gemeente Rotterdam;
- voorzitter Stichting Lutherse Uitgeverij en Boekhandel;
- penningmeester Nederlands Luthers Genootschap en Luther Stichting;
- kerkrentmeester ELG Bergen op Zoom & ELG Breda;
- voorzitter kerkeraad ELG Middelburg;
- secretaris beleggingsplatform kerkelijke instellingen
- lid beleggingscommissie Stichting Kerk en Wereld;
- lid Raad van Commissarissen Woonstichting Land van Altena;
- vice-voorzitter Stichting Logos, Leerdam;
- voorzitter Raad van Toezicht Stichting Bibliotheken Altena.

Dhr. M. Schut (1951)

Vice-voorzitter, lid auditcommissie.

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

Beroep: directeur, bedrijfsadviseur

Overige functies in 2012 o.a.:

- voorzitter Marine Club Rotterdam;
- voorzitter Raad van Advies Industrial Maintenance/Maintenance next Ahoy, Rotterdam;
- vice-voorzitter Kamer van Koophandel en Fabrieken Rotterdam;
- voorzitter Regio Drechtsteden/Kamer van Koophandel en Fabrieken Rotterdam;
- consularis Koninklijke van Waning, Capelle ad IJssel/Rotterdam;
- lid bestuur Stichting Kind en Groei Rotterdam;
- voorzitter Stichting DesignPlatform Rotterdam;
- lid Algemeen bestuur KMR (Kennisinfrastructuur Mainport Rotterdam);
- voorzitter Stichting Sporthal Molenzicht, Alblasserdam;
- voorzitter Goede Doelen Fonds.

Dhr. J.T.A. Bos (1961)

Secretaris, lid remuneratiecommissie

Benoemd in 2001. Herbenoemd in 2009. Benoemingstermijn eindigt in 2013.

Beroep: senior-beleidscoördinator bij de GGD Rotterdam-Rijnmond.

Overige functies o.a.:

- bestuurslid Stichting Ouderraad Erasmiaans Gymnasium.

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/Hoofd behandeling

Overige functies in 2012 o.a.:

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

Dhr. G. Waalwijk (1946)

Lid met specialiteit Vastgoed.

Benoemd in 2007, herbenoemd in 2011. Benoemingstermijn eindigt in 2015.

Beroep: directeur, bedrijfsadviseur

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

Voorzitter Auditcommissie.

Benoemd in 2011. Benoemingstermijn eindigt in 2015.

Beroep: financieel directeur

Bezoldiging Raad van Commissarissen

De vergoedingen voor de RvC in 2012 (uitgaande van 12 maanden):

- | | |
|-----------------------------|-----------|
| - voorzitter | € 7.000,- |
| - voorzitter auditcommissie | € 6.000,- |
| - overige leden | € 5.000,- |

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

3.3 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 2012 zijn de vergaderingen van de RvP wederom gecombineerd gehouden met die van de RvC van Laurens, grotendeels overlappen deze elkaar. WoonCompas is Laurens erkentelijk voor de zorgvuldige voorbereiding en nazorg van de vergaderingen. De RvP heeft inmiddels een nieuwe structuur met 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. Het oprichten van de werkgroep Wonen dient zorg te dragen voor inhoudelijke verdieping. 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 Intransibus. Deze uitwerking leidt tot een extra deel infrastructuur die zinvol is om voeling te houden met locaties en als vanzelf een deel reflectie verzekert.

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 verstreking van de notulen. In onderstaande lijst staan de oorspronkelijke kerkelijke gemeenten opgenomen met de vertegenwoordigers zoals die de laatste vergadering van 2012 golden:

Lid van de Raad

Mw. J.C.M. Stigter
dhr. H. Groeneveld
mw. E. van Wijngaarden-Raben
mw. mr. H.P.H.M. Leijendekker - van Kaam
dhr. Lu Yuen
mw. M.M. Madern
mw. J. Mannak
dhr. G.J. Maclean
dhr. E.G. Matser
vacature
dhr. T. Grinwis
dhr. P. Schipperus
dhr. J.B. Val
dhr. A. Vos
dhr. A. Versteeg
dhr. C. v.d. Jagt
vacature
dhr. mgr. J.G.M. Zuidgeest
dhr. S. Reuijl
dhr. ir. B.T.A. Westerouen van Meeteren

namens:

Hervormde Gemeente Overschie
Hervormde Gemeente Berkel & Rodenrijs
Evangelisch-Lutherse Gemeente Rotterdam
Parochie O.L. Vrouw geboorte Berkel & Rodenrijs
Chinese kerkelijke gemeente Rotterdam
Diaconie Hervormde Gemeente Kralingen
Gereformeerde Kerk van Rotterdam
Gereformeerde Kerk vrijgemaakt
Gereformeerde Kerk Ommoord/Zevenkamp
Evangelische Broedergemeente
Diaconie Hervormde Gemeente Delfshaven
Gereformeerde Kerk Berkel & Rodenrijs / Bergschenhoek
Vice-Voorzitter namens RvC / Lidmatenhuis ELG Rotterdam
PKN Gemeenten Bleiswijk
Samenwerkende Gemeentes Alexander
Doopsgezinde Gemeente
Diaconie Hervormde Gemeente Hillegersberg
Parochie O.L. Vrouw geboorte Berkel & Rodenrijs
PKN gemeente Verrijzeniskerk Rotterdam Alexander
Regenten van 't Hofje van Gerrit de Koker

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 in zoals Pameijer en de SWK-groep 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.

Externe accountant

De Raad van Commissarissen heeft samen met bestuur en directie op basis van een offerteaanvraag en gesprekken besloten tot het benoemen van Deloitte als accountant met ingang van verslagjaar 2010. In het verslagjaar 2012 is de prettige samenwerking uit de eerste twee jaren voortgezet.

3.4 Visitatie

WoonCompas is in het tweede half jaar van 2011 gevisiteerd door Ecorys. Het betrof de visitatie in een "light" variant gezien de omvang van onze stichting. In 2012 werd de rapportage goedgekeurd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties. WoonCompas werd beoordeeld met een gemiddelde van 7,2 met één absolute uitschieter, een 9 voor presteren naar vermogen. Op onze website is de visitatierapportage integraal opgenomen.

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 (Bergschenhoek, Bleiswijk, Berkel en Rodenrijs), Krimpen aan den IJssel, Albrandswaard, Maassluis, Rozenburg, Vlaardingen, Schiedam, Ridderkerk, Barendrecht, Spijkenisse, Bernisse, Brielle, Westvoorne, Hellevoetsluis, Goedereede, Dirksland, Middelharnis en Oostflakkee.

Adres

Ien Daleshof 83-84

Postadres

Postbus 85180, 3009 MD ROTTERDAM

Bereikbaarheid

Tel.: (010) 741 00 40

Fax: (010) 741 00 50

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

Heel veel Katendrecht komt u tegen in dit jaarverslag. Het lijkt een gekozen thema, dat is het niet. Wij hebben hier gewoonweg veel tijd aan besteed. Van januari tot mei 2012 zijn vele dagen van het management, avonden en weekenden niet uitgezonderd, besteed aan het doen slagen van een unieke transactie. Twee pensioenfondsen, Stichting Spoorwegpensioenfonds en Stichting Pensioenfonds Openbaar Vervoer, hadden hun interesse vanaf december 2011 geconcretiseerd in serieuze onderhandelingen. De investering van circa € 45 miljoen doen zij niet zomaar. Het project, WoonCompas en haar management werden zorgvuldig doorgelicht. Voor ons een nieuwe en spannende positie. Onze organisatie heeft hard meegewerkt om alle gegevens tijdig aan te leveren en toe te lichten. Tussentijds diende ook de gemeente akkoord te zijn met de nieuwe investeerder en was het onze taak de diverse toezichthouders van WoonCompas op een zorgvuldige manier te informeren. Het komen tot overeenstemming eind april 2012 was een hoogtepunt, misschien wel het hoogtepunt voor WoonCompas van de laatste jaren. De verkoop van 135 (sociale) huurwoningen, 2 scholen en een deel maatschappelijk vastgoed aan de pensioenfondsen was nieuw in Nederland. Het persbericht kreeg veel respons, wat leidde tot uitnodigingen voor seminars en workshops waar wij de aard van de transactie toelichtten. Wij zijn de twee pensioenfondsen en hun uitvoerder SPF Beheer bv zeer erkentelijk voor het vertrouwen in het project en in WoonCompas. Via het beheer willen wij een duurzame relatie met hen opbouwen en het project ook in de exploitatie tot een succes maken.

Het was april toen we de overeenkomst aangaande Katendrecht sloten. Gelijktijdig en daarna waren er veel andere noemenswaardigheden voor WoonCompas. Zo beschikken we sinds 2012 over een enthousiast centraal huurdersplatform met behoud van de lokale commissies. Voor vele locaties hebben we samenwerkingen voortgezet of uitgebouwd. Binnen het project Woonservicegebieden hebben we met vrijwel alle maatschappelijke partners contact voor de wijken Lage Land en Prinsenland. Dankzij een zeer actieve huismeester in Helga is daaruit onder andere een multidisciplinair overleg voortgekomen, waarbij partijen elkaar informeren over hun werk en waar mogelijk dit goed met elkaar afstemmen. Dat dit initiatief vanuit de organisatie zelf kwam, illustreert de betrokkenheid en creativiteit. Het overleg heeft als doel om bewoners goed te ondersteunen op een efficiënte manier. Voor Waterkant is in 2012 voor het eerst met het stichtingsbestuur vergaderd en is het toekomstpad uitgestippeld. Wens is om veel betaalbare activiteiten aan te bieden. Welzijnsbudgetten lopen terug, de behoefte niet - met vrijwilligers en incidentele ondersteuning door fondsen verwachten wij ook op langere termijn een levendig complex te behouden. Een goed fundament is belangrijk. Dat geldt voor alle complexen. Ook in de Aarhof en Arcadia lukt het de bewoners om zonder professionele begeleiding een breed pallet aan activiteiten te organiseren. De organisatie vraagt vitale bewoners of vrijwilligers. Met het teruglopen van de intramurale zorg, neemt de zorgvraag in onze wooncentra toe. WoonCompas zal in het oog moeten houden dat er draagvlak blijft voor zowel deelname als organisatie van diverse activiteiten. In 2012 zijn wij ons daar bewuster van geworden, wij investeren meer tijd in relaties met de wijk en maatschappelijke partners. Dat lijkt contrair met de politieke wind. Als seniorenhuisvester maakt leefbaarheid integraal onderdeel uit van het woonconcept. Het organiseren van diensten is geen hobby, het is een verhuurvoorwaarde. Hiermee stoppen zou leiden tot netto verlies, geen goed idee.

Naast bovenvermelde “zachte” infrastructuur, is er ook geïnvesteerd en verbouwd. In Helga realiseerden we in een proef driekamerwoningen, in 't Hofje van Gerrit de Koker vond een forse renovatie plaats na de brand. Die laatste is overigens fantastisch afgewikkeld met brandweer, verzekeraar, herstelbedrijven en bewoners. Voor de Aarhof is het na lang speurwerk gelukt om de lekkage in de waterleiding te traceren en verhelpen, in Nesselande is het liftprobleem opgelost. Die laatste twee klinken vanzelfsprekend, in de praktijk heeft dat de manager techniek en de huismeesters veel hoofdbrekens gekost. De opluchting bij herstel was groot, we vonden de overlast voor de bewoners lang duren en vervelend - velen van hen toonden begrip. Laurens verbouwde in Overschie de entree, waar de huurders van Den Vrijenban en de Hogenban van mee profiteren en wij over mee mochten denken.

Voor Katendrecht werd het ontwerptraject afgerond, het gebouw mag er zijn qua uitstraling en functionaliteit. Vervolgens doorliepen we, noodzakelijk gezien de betrokkenheid van de gemeente, de Europese aanbesteding. Een arbeidsintensief, leerzaam en complex proces voor en door de drie belanghebbende partijen (pensioenfondsen, gemeente, WoonCompas). Het succes van de aanbesteding was noodzakelijk en daarmee een doorslaggevend traject. De aanbesteding bleef binnen het maximum verantwoorde budget, waardoor in 2013 de gunning heeft kunnen plaatsvinden. Inmiddels weten wij dat ook de grond geleverd is (april 2013) waarmee cruciale mijlpalen bereikt zijn.

De vorige drie alinea's schetsen de dagelijkse werkelijkheid van WoonCompas in 2012. Wij zijn strijdlustig, geloven in onze doelstelling en tegelijkertijd onderkennen we dat er grenzen zijn aan onze mogelijkheden. In deze stroperige tijden vraagt het extra inspanningen om projecten tot stand te brengen. Die energie kunnen wij opbrengen dankzij inspirerende bewoners en maatschappelijke partners. Zowel huurders als professionals tonen gedrevenheid en wilskracht om hun naasten te ondersteunen. Eén van de evenementen om dit te ervaren was het kerstconcert voor ouderen, georganiseerd door Laurens en mede ondersteund door WoonCompas. Tientallen medewerkers van Laurens waren op vrijwillige basis aanwezig om tijdens het vervoer en in de Laurenskerk zelf de nodige zorg en ondersteuning te bieden. Het was best een koude dag en het was ontroerend om te zien hoe mensen elkaar letterlijk warm hielden terwijl ze genoten van het concert van de Slagsingers. Het concert was een groot succes. De vele complimenten die wij van bewoners kregen, komen ten goede aan de organisatie en het koor.

De wereld is groter dan WoonCompas. Nobelprijswinnaar Europa startte en eindigde 2012 met financiële lekken. Griekenland kon het zelfstandig niet financieel bolwerken, besluitvorming binnen de Unie vertraagde telkenmale terwijl de Grieken nationaal alles vertraagden door te staken. De Grieken krijgen uiteindelijk € 130 miljard (€ 10.000 per inwoner) aan noodsteun en de Spaanse banken worden geherkapitaliseerd terwijl hun werkloosheidscijfer stijgt tot boven de 25%. Zware tijden voor Zuid-Europa, ogenschijnlijk zwaarder dan voor Nederland. In Syrië houdt het geweld het hele jaar aan en weet het buitenland niet welke partij gesteund moet worden, een drama voor burgers. Al-Qaeda lijkt inmiddels gespecialiseerd in onrust in Noord-Afrika, Mali wordt voor 2/3 ingenomen door rebellen, de voorbode van een interventie onder leiding van Frankrijk. Ook in Egypte blijft het rommelen. Europa kijkt naar de VS, maar daar staat alles in het teken van de presidentsverkiezingen. Nipt wint Obama van Mitt Romney. De laatste heeft voor kandidatering Rick Santorum verslagen die in Nederland bekend zal blijven om zijn zorgen over de grootschalige Nederlandse bejaardenmoord, waarbij hij doelt op het menselijke euthanasiebeleid. Ook uit Amerika en evenzeer verbijsterend is de beursgang van Facebook, de wereld heeft geen geheugen voor internetbubbels. Wel vers in het geheugen, de Costa Concordia. Aan het begin van het jaar zonk dit cruiseschip voor de Italiaanse kust, 32 doden en een infantiele kapitein halen het wereldnieuws. Terwijl Berlusconi weer flirt met het presidentschap, wint François Hollande de verkiezing tot Franse president en ook hij vindt dat de Duitsers een te streng economisch beleid afdwingen. Onze oosterburen ergeren zich aan vele Europese landen en hameren op afspraken.

Sportief zijn er geslaagde Olympische Spelen in Londen, waarbij turner Epke Zonderland bijna te aardig is om zo goed te zijn. Gevolg is dat € 2,4 miljoen Nederlanders naar turnen kijken. Ranomi Kromowidjojo wint tweemaal goud en trekt zelfs 3,7 miljoen kijkers. Eerder is er veel geschaatst, doch niet per Elfstedentocht. Halverwege het jaar is er een EK-voetbal waarvan in de toekomst niemand meer weet of wij meededen. In het voetval zijn er een aantal forse incidenten, met als anticlimax de dood van een grensrechter als gevolg van mishandeling door B-pupillen. Ander nieuws waar iedereen van schrikt is het skiongeluk van Prins Friso met grote persoonlijke gevolgen. Andere incidenten met impact zijn schietpartijen in Frankrijk en de VS, zinloos geweld door getroebleerde mensen. Minder ingrijpend, wel tragisch is het afscheid van Job Cohen, zijn leiderschap brengt de PvdA geen succes, later in het jaar zal zijn opvolger Diederik Samson de verwachtingen overtreffen. Dat volgt op politiek gestruikel van het gedoogde kabinet, slechte vooruitzichten vragen om maatregelen.

De gedoogconstructie met de PVV blijkt hier niet tegen bestand. Het kabinet valt, noviteit is dat in een oogwenk een begroting geconstrueerd wordt via de Kunduz-coalitie, alles om cijfers aan te kunnen leveren in Europa. Deze begroting is slecht nieuws voor de corporaties, het regeerakkoord zal na de verkiezingen nog minder aantrekkelijk blijken. De begroting moet bijna dicht zijn en corporaties zullen meebetalen aan de rekening. Voor sommige corporaties zal dat geen probleem zijn, voor WoonCompas is het een forse adering. Daar komt de saneringsheffing bij, als gevolg van de problemen van Vestia die gigantisch zijn als blijkt in 2012. WoonCompas heeft het idee dat er meer aantrekkelijke alternatieven zijn om de begroting te dichten en het Vestiaprobleem aan te pakken. Dat zou dan moeten komen via minister Blok van de VVD. Hij heeft zich gecommitteerd aan het regeerakkoord en in deze krappe tijden geeft hij er geen blijk van ruimte te willen weggeven. Het CDA hield met de nieuwe leider Van Haersma Buma voet bij stuk, Blok slaagde er begin 2013 desondanks in een meerderheid in de Eerste Kamer te vinden voor een woonakkoord samen met mederegeerpartij PvdA, de CU, SGP en D'66. Een wonderlijke coalitie die wel degelijk zocht naar betaalbaarheid voor corporaties en stimulering van de bouw. Vinden deden ze dat volgens WoonCompas niet echt. Het aantreden van minister Blok maakt de herhaling van de volgende zin mogelijk: "...en weer lukte het niet om een heel jaar dezelfde bewindspersoon voor volkshuisvesting te houden." Dat is vreselijk jammer. WoonCompas begrijpt dat hervorming van de woningmarkt gewenst is. Wij verwachten dat rust in het bewind leidt tot doordachte plannen en zorgvuldige ingrepen. Kijkend naar de voorliggende plannen doen de ingrepen WoonCompas - een reeds jaren betrokken, inventieve, investerende corporatie - pijn. Corporaties die rentenieren overleven sowieso, evenals de zeer grote corporaties die relatief duur werken.

Kortom grillige tijden, wij zullen onze energie op de juiste wijze blijven inzetten. Rond het schrijven van deze tekst bemerken we dat er hier en daar wat positieve beweging is voor corporaties. De bouwwereld heeft het zwaar, dat is opgemerkt en biedt wellicht perspectief. Hoe dan ook werden wij in 2012 kritischer op de bedrijfskosten, dat is voor iedereen winst.

WoonCompas realiseert en beheert woonruimte voor ouderen en voor doelgroepen die vanuit een sociale of diaconale vraag een beroep op ons doen. Dat laatste vindt plaats via zorg- en welzijnsinstellingen. Wij blijven dicht bij de doelstelling en doen dat mede dankzij partners op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Laurens, Pameijer, SPF Beheer bv, de gemeente Rotterdam, de SWK-groep, stichting BHOR en RSK en diverse ondernemers in de eerstelijnszorg hebben in 2012 actief geparticipeerd in (bouw)projecten waarbij wij betrokken zijn. Wij zijn trots op deze samenwerkingen, wij kunnen het niet alleen.

In de volgende subparagrafen zijn de activiteiten per complex en onder de titel "organisatie" gerubriceerd. De prestaties in 2012 worden thematisch behandeld, waarna de volgende verantwoordingsvelden en passant behandeld worden:

- leefbaarheid;
- wonen en zorg;
- woningtoewijzing;
- kwaliteit van de woongelegenheden, onderhoud en verbetering;
- verhuren en verkopen van eigendom;
- betrekken van bewoners bij beleid en beheer;
- overleg met gemeenten;
- financiën;
- werkterrein en verbindingen met andere rechtspersonen;
- besteding van middelen.

4.3 Activiteiten en ontwikkelingen

4.3.1 Waterkant (Aelbrechtskade-Groshansstraat) te Delfshaven

Het eerste volle exploitatiejaar van Waterkant is goed verlopen. De 50 woningen, voor Javaans-Surinaamse en Hindoestaans-Surinaamse senioren die groepsgewijs wonen en diverse activiteiten met elkaar en vrijwilligers organiseren, zijn allen verhuurd. Het project is gerealiseerd op basis van een bewonersinitiatief, waardoor er met vrijwilligers een vliegende start is gemaakt. In 2012 zijn de subsidiegelden besteed, waardoor de gezamenlijke ruimten nu zeer geschikt zijn voor diverse activiteiten. De fondsen die het project steunden zijn wij zeer dankbaar, zijnde:

- SintLaurensfonds;
- De Regenten van 't Hofje van Gerrit de Koker;
- FondsDBL;
- Stichting Sluyterman van Loo.

In Rotterdam Delfshaven heeft dit unieke initiatief meteen wortel geschoten. De mutatiegraad en leegstand zijn zeer beperkt.

4.3.2 Nesselint, de woningen, de Knoop

Als dit jaarverslag uitkomt, is het complex te Nesselande bijna negen jaar oud. De visie om een voorzieningenhart voor de wijk te koppelen aan basisscholen, kinderopvang en seniorenwoningen blijkt in de praktijk nog steeds te werken. Wij steken relatief veel tijd in het beheer van de voorzieningen. Dat resulteert in activiteiten van meer dan twintig verenigingen en instellingen, niet in de laatste plaats onze bewonerscommissie. De exploitatie door buurtwerk staat onder druk. De deelgemeente heeft in 2012 laten weten het initiatief van grote waarde te vinden en bij haar beleid in te zetten op jarenlange doorexplotatie. Dat is een hart onder riem. In 2012 werkten wij samen met de Mbo-opleidingen van Zadkine en Albeda College voor het beheer en de wekelijkse restaurantfunctie. Onze bewoners nemen deel aan seniorengym, koersbal, kaarten, creaclub en leveren hun bijdrage als vrijwilliger. De kinderopvang in de plint is dankzij de “groene” wijk buitengewoon succesvol, tegen de wind in. In 2012 is de gemeente dan ook verzocht om de tijdelijke bestemmingswijziging om te zetten in een permanente bestemming. De gemeente wenst hieraan mee te werken, de procedure loopt.

4.3.3 De Aarhof

verzorging

Het intramurale deel van de Aarhof is in exploitatie bij Laurens. Al enkele jaren verkennen wij samen met hen welke mogelijkheden de locatie biedt voor de toekomst. In de eerste helft van 2012 zijn er verschillende varianten uitgewerkt van renovatie tot grootschalige nieuwbouw. De ligging van het centrum naast de metro en grenzend aan winkels is goed. Tegelijkertijd is de huidige intramurale doelgroep in de nabije toekomst waarschijnlijk geen intramurale doelgroep meer. Wij blijven in gesprek met Laurens om de exploitatie ook na 2016 meerwaarde te geven voor de servicewoningen.

servicewoningen

De bewoners hebben zelf de activiteiten in de hand genomen, drukken daarmee hun kosten en behouden toch het aanbod. Deze zelfraadzaamheid is positief. Enkele bewoners zetten zich uitdrukkelijk hiervoor in, dat verdient een compliment. Bij mutatie passen wij iedere badkamer aan, zodat deze beter aan sluit bij de wensen van bewoners met een zorgvraag.

4.3.4 Helga

Onze inzet om de dynamiek te vergroten in het complex is terug te zien in verschillende activiteiten en ontwikkelingen. Los van de dynamiek vierden we het 40-jarig bestaan van het complex, samen met alle bewoners en betrokkenen. Het was een groot feest met veel positieve reacties. Ook positief is de medische fitness die heel 2012 kosteloos ter beschikking is gesteld aan geïnteresseerde bewoners. De animo is groter dan verwacht. Helga heeft heel 2012 gefunctioneerd als servicepunt van het woonservicegebied, een betrokken vrijwilliger houdt spreekuur met als doel de bewoners zelfredzamer te maken door ontmoeting te faciliteren en diensten beter te ontsluiten. Dit project is complexoverstijgend.

Om het aanbod van woningen te verbreden hebben we van 9 bestaande woningen 6 driekamer woningen gemaakt. Het project bleek kostbaar en geslaagd. Er is veel belangstelling voor deze nieuwe typologie en alle “nieuwe” woningen zijn meteen na oplevering verhuurd. De bewoners zijn, ondanks de verbouwingsoverlast, enthousiast. Een volgende verbouwing lonkt. Twee groepen (para) medici willen samen in Helga een nieuw gezondheidscentrum starten. De randvoorwaarden zijn verkend en het initiatief wordt verder uitgewerkt in 2013. Daarbij zijn Laurens en de Lelie Zorggroep voornemens om samen een dagopvang voor senioren in het complex te starten in 2013. Wat in 2012 al lukt en in 2013 is voortgezet is een integratie van een werkproject van Pameijer. Cliënten met een verstandelijke beperking runnen een klein winkeltje en verstrekken op woensdag een warme lunch. In 2013 zal het project verder uitgebreid worden.

Er speelt veel in Helga, bij ieder initiatief vragen wij ons eerst af of er een toegevoegde waarde is en of het in basis levensvatbaar is. Met de omschreven activiteiten is 2012 een dynamisch jaar geweest voor Helga. Dat vraagt best wat van de huismeesters, die zijn gelukkig zeer betrokken.

Een drijvende kracht achter de activiteiten van de afgelopen jaren was Yvonne Sauer. Zij was activiteitenbegeleidster namens Laurens en bewoner tegelijkertijd. Met haar grote betrokkenheid heeft zij de afgelopen jaren veel betekend voor Helga en haar bewoners. Helaas overleed zij op 62-jarige leeftijd in de eerste week van maart 2013. Het verdriet van de bewoners was groot, alleen daaruit bleek al haar grote verdienste.

4.3.5 Hof van Rhoon

Begin 2012 is samen met Laurens een mooi plan gemaakt voor de herontwikkeling van deze zorglocatie in Rhoon. Het ontwerp is stedenbouwkundig sterk, flexibel en functioneel. Het nieuwe regeringsbeleid beïnvloedt de vraag naar intramurale capaciteit sterk negatief. Het initiatief krijgt in deze vorm helaas geen vervolg. Wij beraden ons momenteel over nieuwe scenario's, in de tussentijd is het pand nuttig in gebruik bij startende ondernemers.

4.3.6 Katendrecht

Honderd keer verwonderd.

Aan de vooravond van 2012 wisten we dat de Multifunctionele Accommodatie (MFA) in Katendrecht, ook wel “De Passie” genoemd naar de betrokken school, een dominante rol zou opeisen in het komende jaar. Het WSW had net laten weten in de huidige context het project, ondanks erkende kwaliteiten, niet te zullen borgen. Er restte niet veel tijd voor het vinden van een oplossing en als die er al was dan zou die niet eenvoudig zijn. WoonCompas geloofde in het project, evenals de gemeente Rotterdam. Twee pensioenfondsen vermoedden een mooie propositie, analyseerden uitvoerig en kwamen met het positieve bericht dat zij de investering wilden overnemen op Turnkey-basis. Samen met het Spoorwegpensioenfonds en het Pensioenfonds Openbaar Vervoer creëerden wij deze unieke constructie. Het Financiële Dagblad weidde er een uitgebreid artikel aan en het project is gepresenteerd

bij landelijke bijeenkomsten. Er is veel interesse voor het project en collega-corporaties zijn complimenteuz. Na maanden van onzekerheid was het plezierig om onze vreugde te kunnen delen. Dit project met prachtig gelegen (sociale) huurwoningen, 2 scholen en 2.000 m² maatschappelijk vastgoed gaat wél door in crisistijd. Bij het uitkomen van dit verslag is de bouw gestart. Het project is een impuls voor het sluitstuk van de transformatie van Katendrecht.

In april 2012 bereikten we definitief overeenstemming met de pensioenfondsen. Het tijdig komen tot overeenstemming heeft grote inspanningen gevraagd. SPF Beheer heeft namens de pensioenfondsen de overeenkomst voorbereid. Het was een voorrecht om dit met de betrokken medewerkers van SPF Beheer tot stand te brengen. Ook de gemeente Rotterdam verdient een compliment. Tussen 1 januari en de dag van ondertekening is zoveel werk verzet dat het zetten van de handtekening tot oprechte verwondering leidde; waren we er contractueel echt uit?! Het bleek niet het laatste moment van verwondering. Het project is groot en best complex door de vele betrokken partijen. Sommige onderdelen lopen verrassend soepel, vlekkeloos verloopt het niet altijd. Wij leren veel van het project, verwonderend veel. Nu, voorjaar 2013, staat het project er goed voor en loopt er weer een nieuwbouwproject voor WoonCompas. Tegen de tijdgeest in, geloven wij in mogelijkheden en voorzien wij een goed rendement voor de fondsen. 2013 is het bouwjaar, 2014 staat de oplevering gepland. WoonCompas heeft gestuurd op een hoogwaardige architectonische uitstraling en goede functionaliteit met behoud van betaalbaarheid. Wij mogen het project straks gaan beheren en zullen trots zijn als de bewoners en gebruikers onze doelen echt ervaren. Voorlopig focussen we op de realisatie van een prachtig project voor de pensioenfondsen en de gemeente.

4.3.7 Organisatie

Personele invulling

Wij hebben een laag verloop. In 2012 verliet Jan van Gils onze organisatie en hebben we in Brian Rodenburg een nieuwe Manager Techniek gevonden. Hij heeft zich snel ingewerkt en is in korte tijd onderdeel van het team geworden.

Ons historisch lage ziekteverzuim hebben we niet kunnen volhouden in 2012. Helaas zijn twee collega's langdurig ziek geweest. In de eerste plaats is dat vervelend voor de collega's zelf. Voor het team is het enkele maanden stevig aanpoten geweest. De collega's hebben zich van hun beste kant laten zien, zij hebben gezorgd dat er geen gaten vielen door hun flexibele opstelling en goede meedenken. Ellen Voorhans is als tijdelijke kracht toegevoegd aan de organisatie en Brian Rodenburg als gezegd als vaste medewerker. Dit was noodzakelijk om tijdig en goed werk te leveren.

Nog steeds nemen veel collega's deel aan het fitnessaanbod, is er een grote opkomst bij gezamenlijke activiteiten, was de collectieve EHBO-cursus een succes en tonen collega's zich binnen en buiten het werk betrokken. De werksfeer bij WoonCompas is goed, 2012 was daar wederom een bewijs van.

4.3.8 Toekomst

Stimulator van nieuwbouw in achterblijvende wijken, vernieuwer van woonproducten, betrouwbare verhuurder, investeerder in leefbaarheid, belangrijke pijler in de polder, maatschappelijk partner, sociaal investeerder. Termen die van toepassing zijn op corporaties, maar al enkele jaren minder gehoord worden. Slecht nieuws blijft beter hangen, schandalen genereren aandacht. Sentiment en de "politieke werkelijkheid" maken corporaties tot zondebok en plukkip. Alleen dat? Niet echt. Schandalen en gebrek aan (financiële) solidariteit maken de sector kwetsbaar en verdeeld. Een begrotingstekort en een liberale woonwind scheppen de voorwaarden voor afromen en omvangreductie. Pijnlijk en onverstandig, qua sentiment niet onbegrijpelijk. Als uit meer paragrafen blijkt, heeft dit zijn invloed op WoonCompas.

In eerdere jaarverslagen schreven wij dat de incidenten in onze sector waarschijnlijk zouden uitpakken in politieke maatregelen die niet gunstig zijn voor volkshuisvesters. Met het Kunduz- en nieuwe regeerakkoord, trouw uitgevoerd door de minister, is invulling gegeven aan de term ongunstig. Een forse verhuurderheffing staat gepland en alles lijkt gericht op het halveren van de sector en schaalvergroting van organisaties. Drie keer pijn voor WoonCompas. Dat vinden wij niet oké. WoonCompas werkt efficiënt, is bevlogen, levert naar rato een grote bijdrage, is innovatief en bedient de juiste doelgroepen. Argumenten tellen even niet en dat frustreert. Ondanks de nieuwe kaders hebben wij een project als Katendrecht verder weten te brengen. Het is aan WoonCompas om creatief te blijven en haar mogelijkheden te benutten.

In 2013 en 2014 zal de parlementaire enquête veel aandacht krijgen. Terecht zullen er harde conclusies getrokken worden en extra maatregelen volgen. Daarna, is onze overtuiging, keert de wal het schip. De toenemende vraag naar woningen gecombineerd met de gaten die vallen door afnemende investeringen in leefbaarheid maakt dat corporaties weer een belangrijk instrument zullen zijn om maatschappelijke problemen aan te pakken. Waar de markt tijdelijk verzadigd is geweest, loert krapte. Om in Nederland wonen betaalbaar te houden voor grote groepen met een kleiner inkomen zijn corporaties nodig. De crisis heeft een rem op de koopdrift gezet, huren is iets hipper. Corporatiewoningen zullen in populariteit toenemen, hopelijk kan de sector de weelde dan wel aan. Tot dat moment is WoonCompas een corporatie die last heeft van het beleid. Onze investeringscapaciteit is - ondanks goede prestaties en lage rente - verdampt. Door de verkoop van Katendrecht hebben we weer ruimte gecreëerd. Voor nu is dat genoeg om beperkt te blijven investeren. Wij doen dat afgewogen en in constante dialoog met partners. Wij kijken uit naar een ander sentiment. Met dat betere sentiment is in het verleden een woningvoorraad gerealiseerd die wereldtop is voor de minder rijke mensen. Dat maakt WoonCompas naast kritisch ook trots op haar sector en het zal genoeg reden blijken voor gedeeltelijke rehabilitatie in de nabije toekomst.

4.4 Bij voorrang huisvesten van de primaire doelgroep

WoonCompas huisvest vanaf het prille begin senioren en kwetsbare ofwel bijzondere groepen; deels zelfstandig, deels via zorg- en welzijnsinstellingen. De kwetsbare groep is in beweging, steeds meer wonen de betreffende mensen zelfstandig met begeleiding. Dat vraagt een meer proactieve opstelling van WoonCompas naar de begeleidende stichtingen. In 2012 hebben wij veel overlegd met hen, op operationeel en beleidsmatig niveau. Daarnaast hebben we formeel en informeel overleg met (potentiële) huurders. Zo trachten wij de vraagzijde scherp in kaart te houden. De papieren context waarin onze doelgroepen wonen verandert snel. Wij proberen hier een passend woonantwoord op te vinden. Ons jaarplan 2012 droeg de titel “werken aan de juiste keuzes in een turbulente omgeving”. Wij willen er zijn en blijven voor onze doelgroepen, daar kiezen wij voor.

Administratief is er verschil tussen “regulier bezit” en “bezit voor bijzondere doelgroepen”. Wij onderkennen qua verantwoording de categorieën daarom 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 subparagrafen:

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



NY HANDELSVEEM
TRAC 50 RINWEGEAU







4.4.1 Ontwikkeling van de huursom

Volgens richtlijnen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken is de huurstijging per 1 juli 2012 maximaal 2,3% (2011: 1,3%). WoonCompas heeft per 1 juli 2012 de huren als volgt verhoogd:

- de servicewoningen in Woonzorgcentrum De Aarhof met gemiddeld 2,3% (2011: 1,3%);
- de woningen in het Wooncentrum Helga 2,3% (2011: 1,3%);
- de niet geliberaliseerde woningen in Nesselande 2,3% (2011: 1,3%);
- de geliberaliseerde woningen in Nesselande 2,3% (2011: 1,3%);
- de woningen in complex Waterkant 2,3% (2011: 0,0%).

De gemiddelde huurstijging van de zelfstandige woningen in het gereguleerde (niet geliberaliseerde) bezit is gelijk aan de maximale huursomstijging en bedraagt 2,3%.

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 2012 zijn de huren gewijzigd volgens onderstaande tabel:

<i>Object:</i>	<i>Procentuele huurverhoging 2012 (2011):</i>
Dorpsdijk 30/Rhoon	2,5% (2,0%)
Heemraadsingel 151	2,5% (2,0%)
Heemraadsingel 197	2,5% (2,0%)
Mathenesserlaan 433	2,5% (2,0%)
Heemraadsingel 237	2,5% (2,0%)
Mathenesserlaan 312	2,5% (2,0%)
Folkert Elsingastraat 34*	2,5% (2,0%)
Willem Ruyslaan	2,5% (2,0%)
Bethlehemstraat	2,5% (2,0%)
Watergeusstraat	2,5% (2,0%)
Schielaan	2,5% (2,0%)
Groede 1 (Hekelingen)	2,5% (2,0%)
Maranathalocatie	2,5% (2,0%)

* Dit kantoorpand wordt verhuurd aan de Stichting Laurens

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.

4.4.2 Woningtoewijzing

Regulier bezit

De verhuur van zelfstandige woningen gaat primair via het aanbodmodel Rijnmond. WoonCompas geeft voorrang aan mensen die qua inkomen het meest voor de woningen in aanmerking komen. Bij de toewijzing letten wij naast inkomen mede op andere aspecten, zoals omvang van het huishouden of de (medische) urgentie. In sommige gevallen maken wij gebruik van de mogelijkheid tot directe toewijzing, motieven verschillen en hebben zowel te maken met de persoonlijke situatie van kandidaten als met de marktomstandigheden van een complex. Voor het toewijzen van de woningen in Waterkant werken wij samen met een bewonersstichting die nieuwe kandidaten voordraagt.

WoonCompas verhuurde in 2012 8,6% van de niet-geliberaliseerde woningen aan mensen met een inkomen hoger dan € 34.085. Hiermee blijven wij binnen het maximum van 10%.

Bezit voor bijzondere doelgroepen

De panden uit dit bezit hebben huurders met een ideële doelstelling, de marktwerking doet wel haar intrede in deze sector. 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. Alleen Folkert Elsingastraat 34 is een kantoorpand, verhuurd aan Laurens.

4.4.3 Mutatie in het woningbezit

Regulier bezit

In 2012 bedroegen de mutaties - als gevolg van vertrek van huurders - wat betreft het woningbezit in:

- De Aarhof	9,1% (2011: 14,9%)
- Helga	18,4% (2011: 10,8%)
- Nesselint	2,4% (2011: 5,7%)
- Waterkant	6,0% (2011: 0%)

De Aarhof en Helga zijn grote, reeds lang bestaande complexen. Wij weten dat de mutatiegraad daar schommelt tussen 10% en 20%. Voor de Aarhof hebben we in 2012 relatief weinig mutaties gehad, voor Helga veel. De mutaties in seniorencomplexen hebben een sterk verband met verhuizingen naar verpleeghuizen en ook mensen die komen te overlijden. Aan de cijfers is te zien dat Nesselint en Waterkant als complex jong zijn. Als senioren gelukkig zijn in hun woonomgeving is de kans op verhuizen klein. Leveren wij een nieuw complex op, dan is de mutatiegraad de eerste tien jaren relatief laag.

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 mutaties was in 2012 alleen sprake bij Mathenesserlaan 433 waar het Centrum voor Dienstverlening haar contract voortijdig beëindigde en dit door Zuidwester overgenomen is. Reden voor beëindigen was het verplaatsen van de groep tienermoeders naar een grootschaligere locatie, wat nodig was vanuit exploitatieoogpunt. Wij zijn blij met Zuidwester als nieuwe partner, er wonen nu 12 mensen met een lichte verstandelijke beperking in het complex.

4.4.4 Huurderving wegens leegstand

Regulier bezit

De huurderving wegens leegstand in het woningbezit bedroeg in 2012:

in De Aarhof	1,1% (2011: 1,4%)
in Helga	3,9% (2011: 3,7%)
in Nesselint	0,1% (2011: 0,4%)
in Waterkant	0,2% (2011: 3,6%) voor de woningen
	0,8% (2011: 49,5%) voor de parkeerplaatsen

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 Rhon.

Huurderving totale bezit

De huurderving over de totale portefeuille bedraagt in 2012 1,4% (2011: 1,9%). Dit is hoger dan de maximum streefwaarde van 1%. Van de 1,4% is 0,6% leegstand in afwachting van projecten. Project- en aanvangsleegstand zien wij als onderdeel van de investering in het complex, wij rekenen deze ook in bij bedrijfswaardeberekeningen ten behoeve van de investeringsbeslissing. De gecorrigeerde leegstand van 0,8% (2011: 1,2%) is de werkelijke referentie voor de 1,0%. Dat betekent dat wij daarmee aan onze eigen strenge streefwaardes voldoen voor 2012. 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 goedkopere woningen. In het geval van WoonCompas heeft de toenemende animo het voor 2012 gewonnen van de lagere verhuisgeneigdheid.

4.4.5 Bijzondere aandachtsgroepen

Statutair bestaat onze aandachtsgroep uit bijzondere aandachtsgroepen. Dit werkveld is niet exotisch voor WoonCompas. Maatwerk is ons product, wij beleven plezier aan het vinden van de juiste woonvorm voor kwetsbare mensen. Ultimo 2012 werken wij aan projecten en studies voor:

- wonen voor vitale (allochtone) ouderen;
- wonen voor (oudere) verstandelijk beperkte mensen;
- werkprojecten, dagopvang en wonen voor senioren en mensen met een beperking.

Bij al deze studies maken wij gebruik van de kennis die aanwezig is in de zorg- en welzijnssector. De toekomstige bewoners krijgen zorg of begeleiding van dergelijke organisaties. De meeste projecten starten nadat wij tijdens een reguliere bespreking tegen een leuk idee of enthousiast persoon aanlopen. Als corporatie zijn wij veelal de trekker van dergelijke initiatieven, dat vraagt aanvangsinvesteringen. De onzekerheid in de maatschappelijke sector is voelbaar. Partijen willen wel, onzekerheid en teruglopende vergoedingen hebben echter hun effect. Wij zijn voorzichtiger met voorinvesteren nu slagingskansen verkleinen. Het nut van deze projecten is groot, ondanks de beperkingen blijven wij openstaan voor goede ideeën.

Het blijft gelukkig niet alleen bij studies. WoonCompas is sinds oprichting huisvester en initiator van deze projecten en als uitvloeisel daarvan in 2012 actief als verhuurder van woonvormen en projecten voor verstandelijk beperkte volwassenen, kinderen met een verstandelijke en/of meervoudige beperking, ex-gebruikers, vrouwenopvang, uitbehandelde psychiatrisch patiënten, uitgezworven zwervers, mensen met een psychiatrische problematiek. Opschrijven maakt soms abstract en afstandelijk, wij verzekeren u dat vele mensen in onze huizen hun thuis hebben. Wij ervaren dat dagelijks en hoeven daardoor nooit op zoek naar inspiratie.

Wij werken concreet aan:

- een brede VO school met doelgroepwonen voor senioren en verstandelijk beperkte mensen in Katendrecht;
- uitbreiding van het project aan de Bethlehemstraat voor stichting Ontmoeting;
- uitbreiding van zorgvoorzieningen in wooncentrum Helga.

Wij streven naar een maximale bijdrage aan het huisvesten van onze doelgroepen in de regio Rotterdam. Wij vechten voor kansen en eisen daarbij veel van onszelf. Bij het in exploitatie gaan van de projecten voelen wij ons rijkelijk beloond voor die inspanningen. Nuchter onze context beschouwend, weten wij dat de groei die wij sinds 2004 doormaakten de komende jaren stagneert. De uitdaging ligt nu bij het optimaliseren van de kracht van het bestaande bezit en inventief zijn bij nieuwe ontwikkelingen. Brengen we dit tot stand, dan presteren wij nog steeds naar vermogen. Jammer is het wel dat ons vermogen zo onder druk staat.

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. Bij eerste registratie 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 2012 is er geen gedwongen huisuitzetting geweest, al was dat omdat een huurder zelf ter elfder uren vertrok. Dat zijn heuglijke cijfers, ondanks de crisis. Wij weten 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. Wel zien wij de achterstanden oplopen. Ultimo 2012 bedraagt de huurachterstand circa € 121.000,- (2011: € 64.000,-). De voorziening voor oninbaarheid hebben we verhoogd tot € 28.000 (2011: € 18.000). In 2011 hebben we met succes de debiteurenbewaking verscherpt. In 2012 is er, mede door ziekte, minder aandacht voor geweest.

4.4.7 Nieuwbouwbeleid

Ons beleid ten aanzien van nieuwbouw bleek in 2012 veel waard. Het hele beleid is operationeel vertaald in de multifunctionele accommodatie die wij te Katendrecht ontwikkelen. Wij stuurden en sturen voor dit project op:

- goede communicatie met omwonenden;
- zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing;
- een programma met toegevoegde waarde op wijkniveau;
- intensief contact met toekomstige gebruikers;
- het toepassen van kwalitatief hoogwaardige materialen, veelal onderhoudsarm;
- het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen met esthetische kwaliteit (o.a. sedumdak, maar ook WKO in 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.

Dit beleid werd aan de ultieme test onderworpen nu wij Katendrecht niet meer voor eigen balans mochten ontwikkelen. Meerdere externen beoordeelden het resultaat van jaren voorbereiden. Die externen werden betaald door derden om kritisch te zijn. De plannen werden technisch en commercieel beoordeeld. Het feit dat er groot enthousiasme was over de ontwikkeling en dat de uiteindelijke verkoop slechts minieme aanpassingen vergde, sterkt ons in de overtuiging dat wij een goed nieuwbouwbeleid hebben. Overigens zal dit pas echt blijken tijdens langdurige exploitatie.

Onze panden in exploitatie zijn nog voldoende in trek. De verhuurbaarheid van nieuwere panden is zondermeer beter, reden voor vervanging zien wij niet. Grootschalige invulling van ons nieuwbouwbeleid ligt ook hier niet voor de hand.

De omvang van onze organisatie maakt dat wij geen vaste stroom aan nieuwbouw hebben. Tot en met 2014 zijn wij druk doende met het tot stand brengen van de bouw te Katendrecht en doen wij wat kleinere investeringen in bestaand vastgoed. Prestatieafspraken met de gemeente over nieuwe productie zouden niet realistisch zijn, beide partijen beseffen dat en we werken ook zonder deze afspraken goed samen.

4.4.8 Verkoopbeleid

Wij hebben geen "vreemd" bezit. Ieder object staat in verband met de doelen van de stichting. Verkoop is vanuit ideologie niet nodig. Uitponen van panden - wij hebben enkel complexen - is beheersmatig onwenselijk en levert

naar verwachting weinig vraag op, onze bewoners zijn niet de meest vanzelfsprekende afnemers van hypotheeken. Complexgewijze verkoop is wel een optie die wij willen verkennen, mits dit een balansversterking zou betekenen. Vastomlijnde plannen hieromtrent zijn er niet.

4.5 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit

De eerste indruk van een complex is mede afhankelijk van de zorg voor het gebouw. Goed onderhoud is belangrijk. Het voorkomt onveilige situaties, beperkt de kosten op lange termijn en levert een grote bijdrage aan de uitstraling. In 2012 is een nieuwe manager Techniek aangetrokken. De accenten van het werk verschuiven daar wellicht een beetje mee, onze kaders voor het juist in stand houden van het bezit zijn ongewijzigd:

1. onze woongelegenheden hebben een optimale kwaliteit;
2. voor planmatig, klachten- en mutatieonderhoud hebben wij voor de periode 2013-2022 een totaal budget van circa € 7,6 miljoen gereserveerd. Gezien de wens om de bedrijfskosten terug te dringen, zijn wij kritischer op de noodzakelijkheid van uitgaven. Met name het mutatieonderhoud hebben we weten terug te dringen;
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 ongevraagde 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 circa tien jaren tussen zit. Beschouwend van Helga (begin '70) naar de Aarhof (begin '80) naar 't Hofje van Gerrit de Koker (begin '90) via Nesselint (begin '00) eindigend bij Waterkant (2011) 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 vier jaren voor meer dan de helft van de woningen voorzien van een rolstoeltoegankelijke badkamer. In Helga hebben we in 2012 een proef uitgevoerd. Door meer variatie in woningen aan te brengen, we hebben driekamerwoningen gerealiseerd, verwachtten wij nieuw potentieel aan te boren. Dit klopt, de nieuwe grotere woningen zijn populair en trekken ook echt paren. De proef is qua kwaliteit geslaagd, afhankelijk van de verhuurbaarheid van de overige woningen zullen we deze al dan niet herhalen. Nadeel is dat de werkzaamheden gepaard gaan met veel overlast omdat de inflexibele constructie doorbroken moet worden. Daarnaast hebben we Helga voorzien van een videofooninstallatie en camerabewaking van de centrale ruimtes. Daarmee hebben we invulling gegeven aan deze bewonerswensen, die vooral het gevoel van veiligheid willen versterken. In 2012 hebben we de kwaliteit van de oudere complexen wederom verbeterd. We dragen daarmee bij aan leefbaarheid en verhuurbaarheid, dit laatste uit zich vooral in het ervaren van toenomen wooncomfort.

4.5.2 Prijs van de woongelegenheden

WoonCompas 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 onze zelfstandige 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 Prijsindex (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 2012 circa € 700.000 besteed (2010: € 1.075.000,-). Dat is circa 10% onder de prognose van het langjarig gemiddelde. In 2012 zijn wat minder grote uitgaven gedaan en als eerder gemeld lopen de mutatiekosten ook licht terug. We verwachten de komende 20 jaren gemiddeld € 790.000 per jaar uit te geven, waarbij wij rekening hebben gehouden met complexen die boekhoudkundig “uit exploitatie” gaan.

4.5.4 Duurzaam bouwen

Afgelopen jaar hebben we geëxperimenteerd met energieverbeteringen in Helga, wat maakt dat enkele woningen tot label D zijn verbeterd. De overige panden dienen we de komende jaren onder de loop te nemen, voor nu is de status:

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
Aarhof	Label D
Nesselint	Label A/B
Waterkant	Label A

Bijzondere panden

De Tuinen te Bleiswijk	Label A
Maranathalocatie	Label A

Er is een duidelijk verband tussen leeftijd en energieverbruik voor de panden. Wij willen verder verbeteren. Complicerende factor blijft dat ons investeringsvolume onder druk staat en de terugverdiencapaciteit van duurzaamheidsmaatregelen vaak beperkt is. Overleg met de energieconsulent heeft ideeën opgeleverd, vaste plannen zijn er nog niet.

4.5.5 Betrokkenheid huurders bij het kwaliteitsbeleid

Onze bewoners dragen veelvuldig betrokkenheid uit. Zowel in commissies actieve bewoners als andere huurders geven blijk van aandacht voor de woning en directe omgeving. Dankzij de aanwezigheid van huismeesters krijgen wij veel directe informatie. De jaarlijkse bewonersbijeenkomsten kennen hoge opkomsten waardoor we extra informatie verkrijgen. Huurders stellen daar vragen, hebben veelal zelf (intern)onderzoek gedaan en spreken niet alleen ons, maar ook elkaar aan op de verantwoordelijkheid. Regelmatig blijkt dat huurders het complex zeer goed kennen en dat wij daar van kunnen leren.

Initiatieven als woningdifferentiatie en het voorzien van videofoons en camera's komen rechtsreeks voort uit gesprekken met de huurderscommissie. Onze bewoners zijn belangrijk, wij luisteren goed naar hen en komen de redelijke verzoeken veelal tegemoet. Dat blijkt uit diverse initiatieven in 2012.

4.6 Betrekken van huurders bij beleid en beheer

Het is gelukt! Vanaf 2012 heeft WoonCompas een centraal Huurdersplatform. Iedere locatie voor zelfstandig wonen is vertegenwoordigd in dit orgaan. De start is goed geweest, versterkt door een gezamenlijke cursus van de woonbond. De leden van het Platform zijn betrokken en goede gesprekspartners, de lokale commissies 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 2012 slaagden we daarin, nul zaken! Wij zijn er trots op dat wij er doorgaans met de bewoners(commissies) uit weten te komen.

Kenmerkend voor ons bezit is dat wij altijd complexen hebben, gestapelde woningen. Wij denken op complexniveau, zo ook onze huurders. Met de huurders bespreken huismeesters en beleidsmakers waar het complex versterkt kan worden, fysiek en sociaal. Daarbij is de omgeving van een complex van groot belang. Doordat wij geen wijkdelen in bezit hebben, beperken wij ons veelal tot ingrepen direct rondom onze gebouwen en trachten we via partners andere investeringen rond te krijgen. Onze bewoners snappen deze werkwijze en stellen uiterst realistische vragen. Het contact met de bewoners is doorgaans prettig.

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 hebben in 2012 geïnvesteerd in de goede relatie met onze vaste partners en deelgemeentes. Dat zullen wij blijven doen 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. Begin 2013 heeft dit wederom plaatsgevonden, met de volgende belangrijke zaken als uitkomst:

- het totaalcijfer is gelijk gebleven op een 7,2;
- bewoners die korter dan twee jaar bij ons huren zijn significant meer tevreden dan bewoners die langer huren;

- de mate waarin medewerkers van WoonCompas begrip hebben voor de persoonlijke situatie van huurders is het meest van invloed op de tevredenheid. Dit is tegelijkertijd het aspect waar WoonCompas hoog scoort;
- de goede score van de huismeesters is zelfs verbeterd naar een 5,2 op een 6 puntsschaal;
- de vriendelijkheid van medewerkers aan de telefoon blijft hoog gewaardeerd;
- verbeteringen die door huurders worden aangegeven betreffen de afhandeling van reparatieverzoeken door externe bedrijven en de reactiesnelheid op brieven.

Wij hebben op basis van het onderzoek verbeterpunten geformuleerd en verwachten dat de klanttevredenheid zal toenemen als wij daar dit jaar opvolging aan geven.

4.6.1 Overleg met huurderscommissies

Het centrale huurdersplatform heeft goed gefunctioneerd in het richtingsjaar 2012. Wij hebben twee maal met hen overlegd. Daarnaast functioneert voor iedere locatie een bewonerscommissie. De huismeester is primair contactpersoon voor de bewonerscommissies en vergadert afhankelijk van het complex circa 5 keer per jaar met hen. Afhankelijk van de agenda schuift de directeur bedrijfsvoering daarbij 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.

De actieve vrijwilligers in de verschillende commissies zijn niet volgzaam. Zij willen zich graag inzetten waaruit hun betrokkenheid blijkt. Dat maakt dat zij ook aan ons duidelijk maken wat hun verwachtingen zijn. Doorgaans zijn deze verwachtingen in overeenstemming, discussies zijn er ook. Die zijn fel en fair, dat staat de goede verstandhouding niet in de weg.

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

Het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen (BBSH) voorziet in bruikbare kaders voor de faciliteiten die een goed functionerende huurderscommissie behoeft. In 2012 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 2012 in de gelegenheid geweest om kennis te nemen van de volgende ‘stukken’ (overeenkomstig BBSH):

- statuten en reglementen;
- verantwoordingsstukken: jaarrekening en jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en een overzicht met cijfermatige gegevens over 2011;
- andere stukken ten aanzien van beleid of beheer die voor bewoners van wezenlijk belang kunnen zijn: bijvoorbeeld de onderhoudsbegroting.

Bovengenoemde informatie is ter inzage op het kantoor van WoonCompas.

4.6.2 Bewoners participatie overleg

Naast de voormelde commissievergaderingen en jaarlijkse bewonersvergadering per locatie bezoeken bestuur en directie regelmatig locaties. Bij die bezoeken zijn er (on)geplande gesprekken met bewoners, op dagelijkse basis hebben huismeesters contact met “hun” bewoners. 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.

4.6.3 Functioneren van een geschillencommissie

Onze onafhankelijke klachtencommissie is de Geschillencommissie Huursector te Delft. Dit voor het geval het ons niet lukt in overleg met een huurder tot een compromis te komen. In 2012 zijn er geen geschillen geweest. Wij denken dat de wijze waarop wij met bewoners omgaan mede bepalend is voor de weinige geschillen van de afgelopen jaren.

4.7 Leefbaarheid

Door dit jaarverslag heen blijkt dat wij meer doen dan huizen verhuren. Wij investeren in het leefklimaat in en rondom onze woningen. Deze bijdragen leveren wij vanuit twee kerngedachten:

- onze wooncentra zijn een forum voor ontmoeting van mensen en doelgroepen;
- het combineren van (complementaire) functies stimuleert ontmoetingen, verhoogt het serviceniveau en draagt bij aan duurzaam gebruik.

Functies waar wij op doelen zijn pleinen voor ontmoeting, zalen voor activiteiten en bijvoorbeeld een gezondheidscentrum voor (para)medische zorg. Sluiten deze functies op elkaar aan, dan genereert dat extra activiteit en een kans op uitwisseling tussen disciplines. Het succes hiervan is bewezen, de leefbaarheid heeft daar baat bij. In de komende paragrafen lichten wij onze verrichtingen op dit belangrijke werkterrein toe.

4.7.1 Veiligheid

Na de Aarhof en Helga hebben we camera's geplaatst in Waterkant, wederom op verzoek van bewoners. Liever creëren wij veiligheid door sociale controle. De bewoners hebben aangegeven dat camera's hoog op de prioriteitenlijst stonden, wij hebben dit na ampele overwegingen gehonoreerd.

Bij nieuwbouw en renovatie hebben we aandacht voor inbraakwerende producten en plattegronden zonder obscure hoekjes. Goede verlichting draagt bij aan de veiligheid en de sfeer. Tevens lichten wij de bewoners voor over babbeltrucs en preventieve maatregelen. Het is triest dat steeds vaker senioren slachtoffer zijn van berovingen. Overdag zijn huismeesters aanwezig, zij zijn alert en schrikken criminelen af. Helaas is het moeilijk te voorkomen dat kwaadwillenden 's avonds binnensluipen en misbruik maken van kwetsbare bewoners. Wellicht dat camera's daar toch tegen helpen.

4.7.2 Het stimuleren van de betrokkenheid van de bewoners

In de voorgaande paragraaf staat omschreven op welke wijzen wij onze bewoners betrekken. Dit heeft in 2012 qua leefbaarheid geleid tot:

- Plaatsen van camera's;
- Brandweerverlichting na de brand in 't Hofje van Gerrit de Koker;
- Veiligheidsonderzoek door studenten in Den Vrijenban en de Lagenban;
- Het aanleggen van videofoons in Helga;
- Het voortzetten van de medische fitness in Helga;
- Voortzetten van de huur van ruimten voor de activiteitencommissie in Nesselande;
- Vele semi-openbare activiteiten in Waterkant, ook voor de wijk toegankelijk en georganiseerd door vrijwilligers;
- Ook in Arcadia runt de bewonerscommissie zelfstandig de gemeenschappelijke ruimte.

Veel waardevolle initiatieven waaruit de zelfredzaamheid en het enthousiasme van bewoners blijkt.

4.7.3 Inhoudelijk meewerken aan een leefbaarheidsaanpak

Door de omvang van onze wooncentra zijn zij allemaal een buurt in een buurt. Op gebouwniveau en directe omgeving zijn wij actief qua leefbaarheid. Wij hebben geen prestatieafspraken met de gemeente, dat is met wederzijdse instemming. Wij hebben op wijkniveau een te klein belang om kapitaalkrachtig te investeren. Gemeente en WoonCompas weten elkaar projectgewijs te vinden, daarin is de samenwerking en wederzijdse waardering herkenbaar.

Uitzondering is de deelgemeente Alexander. Dit is één van de proeftuinen van Woonservicegebieden in Rotterdam. Deze proeftuinen hebben het concrete doel bij te dragen aan het welzijn en langer zelfstandig wonen van senioren en kwetsbaren. Dit in de wetenschap dat geldstromen opdrogen en infrastructuur voor vrijwilligers noodzakelijk is. WoonCompas heeft namens de corporaties een trekkersrol gespeeld, samen met Laurens voor de zorg, de SWK-groep voor welzijn en uiteraard de deelgemeente zelf. Het project zal meerdere jaren lopen en heeft op korte termijn vooral positieve effecten voor het centrum Helga. Het proces is complex, toch zijn de eerste vruchten afgeworpen. WoonCompas heeft bijgedragen aan de discussie en veel geleerd van de partners.

4.7.4 Faciliteren van medische zorg

In 2010 realiseerden we een gezondheidscentrum in de Aarhof, in 2011 in Overschie en in 2012 hebben we concrete stappen gezet voor een dergelijk centrum in Helga. De medische fitness heeft het hele jaar gefunctioneerd tot enthousiasme van de bewoners, het spreekuur van de (nieuwe) huisarts is geïntensiveerd en de samenwerking met de fysiotherapeuten van Helianth en Fysio+ is uiterst plezierig. Gezien het toenemend aantal zorgverleners is in Helga een multidisciplinair overleg geïnitieerd door de huismeester - een fantastisch initiatief dat ook door andere professionals omarmd is.

Alle seniorencentra hebben een bloedprikpost en in Waterkant heeft de apotheek voorlichting gegeven over onder de doelgroep meer voorkomende kwalen en preventie hiervan. Voor onze bewoners is het faciliteren van medische zorg een enorme plus, wij zetten daar blijvend op in.

4.7.5 Faciliteren van lichamelijke en geestelijke verzorging

Seniorenfitness, koersbal, jeu de boules, creacub en yoga zijn activiteiten die in meer van onze centra geboden worden. Verleiden tot bewegen is belangrijk. Doen mensen mee dan draagt dat bij aan hun fysieke gesteldheid en aan de nodige ontmoeting. Vereenzaming is iets wat wij willen voorkomen.

Vanuit onze signatuur en erkenning van deze soms stille behoefte stimuleren wij in onze complexen de geestelijke verzorging. Wij stellen structureel leefbaarheids gelden beschikbaar ten behoeve hiervan. Ook in de Raad van Participanten heeft dit onderwerp extra aandacht. Laurens heeft in Waterkant bijeenkomsten belegd rondom rouwverwerking, waar veel positieve reacties op zijn geweest. Bewoners hebben zelf initiatief genomen tot clubs voor religieuze studie en in zowel Waterkant als Helga zijn na het overlijden van gewaardeerde bewoners avondbijeenkomsten geweest om herinneringen en verdriet te delen.

4.7.6 Dienstwoningen

Expliciete dienstwoningen hebben we al enkele jaren niet meer en we koesteren hier geen wens meer voor. In Helga, de Aarhof en Nesselint zijn logeerkamers beschikbaar voor bezoek.

4.8 Financiën

Naast het toezicht van de Raad van Commissarissen en de interne controle kennen corporaties het ministerie van BZK, het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (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 meerjarenprognose, de analyse van kasstromen en de bedrijfswaardeberekeningen.

4.8.1 Financieel Beleid

Waarborgen van de continuïteit, dat is waar wij ons allereerst op richten ten aanzien van onze bedrijfseconomie. Met de hoeveelheid kapitaalkapende maatregelen - meer en minder begrepen door ons - beslaat het opstellen en doorrekenen van scenario's veel tijd. Slim nadenken over de juiste koers is leuk en biedt mogelijkheden om de toegevoegde waarde te bewijzen. De aanleiding waarom wij dat steeds vaker en uitdrukkelijker doen is vervelend. Enerzijds kosten onbezonnen acties van collega-corporaties veel geld, anderzijds roomt de regering doodeenvoudig eigen vermogen af. Passieve corporaties die volkshuisvestelijk de uitdaging niet gezocht hebben, kunnen de heffingen eenvoudig betalen. Actieve betrokken corporaties hebben daar meer moeite mee. Toegegeven, indien er een grote solidariteit in de sector was, leidde dit tot minder geworstel. Wij zouden toenemende solidariteit omarmen, dat zou financieel beleid eenvoudiger kunnen maken. De algehele doelstelling, het beheren en realiseren van woningen voor onze doelgroepen, voeren wij uit met aandacht voor de financiële randvoorwaarden. Als blijkt uit voorgaand epistel, eenvoudiger is dat in 2012 niet geworden.

In het vastgestelde Treasurystatuut zijn de uitgangspunten vastgesteld voor:

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

Het criterium voor de solvabiliteit is in 2011 geherdefinieerd en zijn, mede op basis van de kaders van de toezichthoudende instanties, de meest relevante kengetallen gedefinieerd voor het beoordelen van de financiële prestaties en - continuïteit:

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

Deze criteria zijn opgenomen onder de kengetallen en worden in deze paragraaf nader toegelicht.

In de afgelopen jaren heeft een verstandig financieel beleid geleid tot een gezonde financiële positie. Nu de sector onder druk staat, blijkt hoe belangrijk dat is. Om gezond te blijven, zullen we keuzes moeten maken. In 2013 staat een vervroegde herijking van de strategie gepland. De veelheid en techniek van veranderingen waren niet te voorzien. De basis van onze organisatie blijft desondanks hetzelfde: om mensen blijvend te helpen, zullen we gemiddeld gezien de rente op leningen terug moeten verdienen. De streefgetallen die wij opstelden, veranderen niet door het beleid, ze zijn wel lastiger te behalen.

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. WoonCompas scoort op dit moment 1,31 en voldoet daarmee aan de norm van 1,3.

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. Vastgoedbeleggers hanteren veelal een bovenwaarde van deze ratio van 75%. De LTV bedraagt per ultimo 2012 76%. Met positieve kasstromen en een eventueel resultaat op Katendrecht voorzien wij een lichte verbetering in de komende jaren. De LTV was in 2011 eenmalig lager, doordat een geplande herfinanciering in 2012 onder de 'kortlopende schulden' was verantwoord.

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 2012 4,3% en is daarmee gelijk aan de gemiddelde rentevergoeding over het vreemd vermogen van 4,3%.

Gewenste ontwikkeling van de solvabiliteit

WoonCompas bepaalt de solvabiliteitseisen op basis van de bedrijfswaarde. Het minimaal vereiste percentage is een gewogen cijfer dat gerelateerd is aan exploitatierisico's, financieringsrisico's en ontwikkelrisico's. De solvabiliteit bedraagt per ultimo 2012 22% (2011: 22%). Dit is toereikend voor het afdekken van de risico's zoals wij deze op dit moment inschatten.

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.

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 2012 geen beleggingen.









STUDENT HOTEL

THE
GYM

TE HUUR
WINKELWINKS
TEL: 068 8422100
WWW.ELIJAHSLIJN.NL

P

4.8.2 Waarde activa

De bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het woningbezit bedraagt op 31 december 2012 € 91 miljoen. Voor de uitgangspunten wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

De verzekerde waarde

De activa zijn verzekerd naar herbouwwaarde zonder verplichting tot wederopbouw. De verzekerde som op balansdatum bedraagt € 105 miljoen (2011: € 105 miljoen).

De WOZ-waarde

De WOZ-waarde 2012 bedraagt circa € 92 miljoen, peildatum 1 januari 2011 (2011: 96 miljoen, peildatum 1 januari 2010).

Taxatiewaarde

Wij hebben voor het laatst eind 2012 onze panden laten taxeren door een extern deskundige. De getaxeerde waarde (verkoopwaarde in verhuurde staat) bedraagt totaal € 81 miljoen. Dit is circa € 10 miljoen lager dan de bedrijfswaarde.

Het eigen beleid en eigen inschattingen vormen het uitgangspunt voor het bepalen van de bedrijfswaarde. Een belangrijk verschil met de marktwaarde betreft het meenemen van positieve kasstromen gedurende een relatief lange exploitatieduur in de waarde. Dit leidt met name voor ons recent in exploitatie genomen commercieel vastgoed een aanzienlijk verschil in waardering.

4.8.3 Financieringen en beleggen

In 2012 is één lening gestort, deze wordt lineair afgelost:

Bedrag	Rentepercentage	Looptijd	Rentevast periode
€ 3.630.000	3,39%	30 jaar	30 jaar

De gemiddelde rentevoet van de per ultimo boekjaar uitstaande leningen bij de kredietinstellingen is weer een beetje gedaald 4,24% (2011: 4,34%). Indien de rente zo laag blijft ligt een verdere daling in het verschiet. Historisch gezien is de rente laag, volgens ons Treasurystatuut is dat de periode om lang te financieren, dat zijn wij voornemens te blijven doen.

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.

4.8.4 Beoordelingen externe toezichthouders

Financiële beoordeling Centraal Fonds Volkshuisvesting

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (hierna CfV) heeft in 2012 gerapporteerd omtrent de uitkomsten van de financiële beoordeling 2011 van WoonCompas. Het CfV concludeert dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passend zijn bij de vermogenspositie van WoonCompas, zodat de beoordeling van A1-corporatie is toegekend. Het CfV maakt in haar oordeelsbrief expliciet melding van dat zij verheugd is over de verkoop van Katendrecht, aangevuld met een compliment aan onze organisatie. Wij hebben dat zeer op prijs gesteld.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Naar aanleiding van de jaarlijkse beoordeling van de kredietwaardigheid heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor 2012 gesteld dat WoonCompas onveranderd voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid en dat zij gebruik kan maken van de faciliteiten van het fonds. Ook meldt het WSW dat “stand-alone” het project te Katendrecht toegevoegde waarde had kunnen hebben, de omvang van het project in relatie tot de omvang van WoonCompas heeft het WSW echter eind 2011 doen besluiten hier geen faciliteringsvolume voor vrij te geven. De expliciete erkenning voor het project hebben we, ondanks de teleurstelling, weten te waarderen. Aansluitend hebben wij als uit dit jaarverslag blijkt de MFA te Katendrecht verkocht aan twee pensioenfondsen, SPF en SPOV.

Toekomst

Hoewel de kabinetsvoornemens nog geen definitief karakter hebben, heeft WoonCompas de financiële effecten van dit beleid al wel in beeld gebracht.

Het effect van de verhuurderheffing voor de jaren 2013 t/m 2017 op het vermogen bedraagt € 950.000. De verhuurderheffing is tevens in de begroting ingerekend. Op basis van de dpi 2012 (Begroting 2013 t/m 2017) hebben wij vastgesteld dat de belangrijkste financiële kengetallen voldoen aan de gestelde eisen ten aanzien van financiële continuïteit:

- De ICR is in alle jaren boven de norm van 1,3;
- De LTV ontwikkelt zich van 77% in 2013 tot 72% in 2017;
- De gemiddelde operationele kasstroom over de jaren is positief;
- Hoewel wij in enkele prognosejaren niet aan de 2% aflossingsnorm van het WSW kunnen voldoen, bedraagt de totale kasstroom over de periode 2013 t/m 2017 meer dan de aflossingsfictie over deze periode. Wij verwachten hierdoor op basis van maatwerkafspraken de geplande herfinancieringen te kunnen realiseren.

Wij zullen hierdoor naar verwachting slechts beperkt gebruik hoeven te maken van de verruiming van het huurbeleid, zoals het doorvoeren van inkomensafhankelijke huurverhoging. Het geprognosticeerde positieve resultaat op projectontwikkeling draagt bij in het verzachten van het negatieve effect van de verhuurderheffing op ons vermogen. Bovendien is onze organisatie flexibel en daardoor in staat om de verwachte afname van bouwprojecten op te kunnen vangen. De ambities zijn reeds bijgesteld en zullen deze zomer in enkele strategische sessies tussen bestuur en Raad van Commissarissen verder vorm krijgen. De ontwikkeling van de kengetallen voor financiële continuïteit vormen daarbij een belangrijke leidraad.

4.8.5 Verbindingen

In 2012 zijn geen verbindingen met andere instellingen aangegaan.

4.8.6 Bezwaren van onroerende zaken

In 2012 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, 21 mei 2013

Stichting WoonCompas

Ir. T.A.M. van Schijndel,
directeur - bestuurder

5 Kengetallen

	2012	2011	2010	2009	2008
Samenstelling bezit					
Bezit woongelegenheden in eigendom					
Woningen	631	631	554	564	564
Eenheden in verzorgingshuizen	161	161	161	149	65
Overige eenheden	122	122	118	130	130
Subtotaal	914	914	833	843	759
Bezit niet woongelegenheden in eigendom					
Dienstcentra	21	21	0	0	0
Bedrijfsruimten	54	54	14	13	1
Parkeren	13	13	0	0	0
Subtotaal	88	88	14	13	1
Totaal bezit in eigendom	1.002	1.002	847	856	760
Bezit in beheer					
Woningen	412	412	412	331	331
Bedrijfsruimten	11	11	5	0	0
parkeren	10	10	20	0	0
Totaal bezit in beheer	433	433	437	331	331
Totaal eigendom en beheer	1.435	1.435	1.284	1.187	1.091
Mutaties boekjaar bezit in eigendom					
Gekocht	0	0	0	0	12
Verkocht	0	0	0	0	0
In exploitatie genomen	0	103	0	96	0
Uit exploitatie/sloop	0	0	0	0	0
Overige wijzigingen	0	52	-9	0	0
Totaal	0	155	-9	96	12

Uitgangspunten vhe

1 woning = 1 verhuureenheid

1 parkeerplaats/garage = ½ verhuureenheid

80 m² onroerende zaken niet zijnde woongelegenheden = 1 verhuureenheid

	2012	2011	2010	2009	2008
Huur en verhuur					
Huurachterstand in % van de jaarhuur	1,5%	0,8%	0,8%	0,8%	2,8%
Huurderving excl. projectleegstand in % van de jaarhuur	0,8%	1,2%	0,6%	1,2%	1,7%
Mutatiegraad (excl. nieuw in exploitatie genomen vhe)	11%	10%	10%	16%	10%
Huurverhoging zelfstandige woningen	2,3%	1,3%	1,2%	2,5%	1,6%
Huurverhoging overige (cpi)	2,5%	2,0%	1,0%	2,0%	2,2%
Percentage toewijzingen boven inkomensgrens	8,6%	5,6%	-	-	-
Financiële sturing *					
Interest dekkingsgraad (ICR)	1,31	1,24	1,37	2,92	-0,37
Direct rendement	4,3%	4,2%	5,1%	9,8%	-0,9%
Loan to Value (LTV)	76%	72%	87%	82%	81%
Solvabiliteit	22%	22%	24%	24%	25%
Current ratio	2,0	0,7	1,2	1,8	0,2
Gemiddelde rentevoet vreemd vermogen	4,24%	4,34%	4,40%	4,45%	4,49%
Gemiddelden per verhuureenheid:					
Waarde per vhe	89.773	89.609	87.701	82.710	77.986
WOZ waarde per vhe	92.263	95.835	102.715	100.467	98.684
Schuld per vhe	67.791	64.655	76.456	67.782	63.059
Indirecte lasten per vhe	1.131	1.075	1.264	1.125	1.266

Toelichting definities kengetallen:

Interest dekkingsgraad (ICR)	<u>exploitatiesaldo op kasstromen</u> financieringslasten
Direct rendement	<u>exploitatiesaldo op kasstromen</u> bedrijfswaarde activa
Loan to Value (LTV)	<u>schulden</u> bedrijfswaarde activa
Solvabiliteit	<u>eigen vermogen</u> totaal vermogen
Current ratio	<u>vlottende activa</u> kortlopende schulden

* De kengetallen 2008 tot en met 2010 zijn gebaseerd op de oude waarderingsgrondslagen.

6. Jaarrekening

6.1 Balans per 31 december 2012

Activa

	31 december 2012 x € 1.000,-	31 december 2011 x € 1.000,-
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	75.847	76.190
Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	345	2.030
Roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>316</u>	<u>397</u>
	76.508	78.617
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Commercieel vastgoed in exploitatie	<u>8.219</u>	<u>8.353</u>
	8.219	8.353
Totaal vaste activa	<u>84.727</u>	<u>86.970</u>
Vlottende activa		
Onderhanden projecten	112	-
<i>Kortlopende vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	93	46
Overige vorderingen	903	2.625
Overlopende activa	<u>1.115</u>	<u>1.284</u>
Totaal kortlopende vorderingen	2.111	3.955
<i>Liquide middelen</i>		
Direct opvraagbaar	<u>4.316</u>	<u>885</u>
Totaal liquide middelen	4.316	885
Totaal vlottende activa	<u>6.539</u>	<u>4.840</u>
Totaal Activa	91.266	91.810

Passiva

Voor resultaatbestemming

31 december 2012
x € 1.000,-

31 december 2011
x € 1.000,-

Eigen vermogen

Overige reserves
Resultaat boekjaar

21.345
-1.323

21.471
- 1.497

Totaal eigen vermogen

20.022

19.974

Voorzieningen

Voorzieningen
Totaal voorzieningen

8

8

9

9

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen
Totaal langlopende schulden

67.908

67.908

64.766

64.766

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen
Kortlopend deel langlopende schulden
Schulden aan leveranciers
Aangegane verplichtingen onroerende en
roerende zaken
Belastingen en premies sociale verzekeringen
Overlopende passiva
Totaal kortlopende schulden

-

488

949

292

1.599

1.000

3.992

411

15

1.643

3.328

7.061

Totaal Passiva

91.266

91.810

6.2 Winst- en verliesrekening 2012

	Boekjaar 2012 x € 1.000,-	Boekjaar 2011 x € 1.000,-
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	6.154	5.945
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	96	220
Overige bedrijfsopbrengsten	78	74
Totaal bedrijfsopbrengsten	6.328	6.239
Bedrijfslasten		
Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie	2.051	1.738
Afschrijving materiële vaste activa t.d.v. exploitatie	117	118
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	101	-
Lonen en salarissen	432	342
Sociale lasten	58	45
Pensioenlasten	82	66
Lasten onderhoud	763	1.075
Overige bedrijfslasten	736	828
Totaal bedrijfslasten	4.340	4.212
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-134	-
Bedrijfsresultaat	1.854	2.027
Rentebaten en -lasten		
Rentebaten	16	8
Rentelasten	2.986	3.039
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	- 1.116	- 1.004
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	- 207	-
Resultaat na belastingen	- 1.323	- 1.004

6.3 Kasstroomoverzicht (volgens de indirecte methode)

	Boekjaar 2012 x € 1.000,-	Boekjaar 2011 x € 1.000,-
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	1.854	2.027
Aanpassingen voor:		
• afschrijvingen	2.490	1.856
• waardeveranderingen	-/- 86	-
• voorzieningen	-/- 1	-/- 26
Veranderingen in werkkapitaal:		
• mutatie vorderingen	1.732	1.660
• mutatie kortlopende schulden	393	-/- 2.541
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>	6.382	2.976
Ontvangen rente	16	8
Betaalde rente	-/- 2.994	-/- 2.959
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	3.404	25
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	-/- 1.030	-/- 4.387
Desinvesteringen	2.419	
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	1.389	-/- 4.387
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	3.630	4.000
Aflossingen langlopende schulden	-/- 3.992	-/- 1.264
Opname / Aflossingen kortlopende schulden (kasgeldleningen)	-/- 1.000	1.000
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-/- 1.362	3.736
Mutatie geldmiddelen	3.431	-626
Samenstelling geldmiddelen		
Liquide middelen per 31 december	4.316	885
Liquide middelen per 1 januari	885	1.511
Mutatie geldmiddelen	3.431	-/- 626

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

6.4 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 aandelen en obligaties, 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.

Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte 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

Op 1 december 2008 heeft WoonCompas overeenstemming bereikt met de Belastingdienst middels een vaststellingsovereenkomst. WoonCompas heeft voor de periode 2006 tot en met 2011 vrijstelling ten aanzien van de vennootschapsbelastingplicht op basis van artikel 5.1c wet vpb 1969. Vanaf 2012 is WoonCompas vennootschapsbelastingplichtig.

STELSELWIJZIGING

In het verslagjaar 2012 is een stelselwijziging doorgevoerd als gevolg van de herziene Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor Toegelaten instellingen Volkshuisvestiging die met ingang van 1 januari 2012 van kracht is geworden. WoonCompas heeft de Richtlijn als volgt geëffectueerd:

- Classificatie van het vastgoed in sociaal en commercieel vastgoed;
- Kwalificatie van het vastgoed op basis van beleid: kwalificatie van het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel en kwalificatie van het commercieel vastgoed als vastgoedbelegging;
- Waardering van het commercieel vastgoed tegen marktwaarde;
- Verwerking van waardevermeerderingen direct in het eigen vermogen bij waardering sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel tegen bedrijfswaarde;
- Overgang van annuïtair afschrijven naar lineair afschrijven;
- Niet langer toepassen van de rentabiliteitswaarde correctie op de leningenportefeuille;
- Toepassen van de componentenbenadering.

In 2012 zijn naast de overgang naar de herziene R1645 geen andere stelselwijzigingen doorgevoerd.

De vergelijkende cijfers van balans en winst- en verliesrekening over het boekjaar 2011 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen en als zodanig verwerkt in de jaarrekening. Het effect van de stelselwijziging op het vermogen ultimo 2011 bedraagt -/- € 3,8 miljoen en is als volgt weer te geven:

Eigen vermogen per 31 december 2011, voor stelselwijziging	23.791
<i>Bedrijfsmiddelen</i>	
– Eliminatie rentabiliteitswaarde correctie	- 5.477
– Aanpassing disconteringsvoet van 5,25% naar 4,75%	6.562
– Aanpassing afschrijvingssystematiek van annuïtair naar lineair	- 1.154
– Correctie commercieel bezit naar post Vastgoedbeleggingen	-12.101
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	
– Commercieel vastgoed in exploitatie, marktwaarde in verhuurde staat	<u>8.353</u>
Eigen vermogen per 31 december 2011, na stelselwijziging	19.974

Het effect op het resultaat over 2011 bedraagt -/- € 2,0 miljoen en is als volgt weer te geven:

Resultaat over 2011, voor stelselwijziging	1.020
– Toepassing afschrijving op bedrijfswaarde	- 2.231
– Realisatie herwaardering d.m.v. afschrijving	493
– Correctie mutatie actuele waarde	<u>- 286</u>
Resultaat over 2011, na stelselwijziging	- 1.004

Toelichting

Afschrijvingen

Volgens de herziene RJ 645 dient in tegenstelling tot de oude RJ afgeschreven te worden 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

PRESENTATIEWIJZIGING

In de herziene Richtlijn 645 zijn aangepaste modellen voor de balans en resultatenrekening voorgeschreven. In de balans is een aantal posten toegevoegd en voor de resultatenrekening is er naast een uitgebreider categoriaal model tevens een functioneel model als optie voorgeschreven. WoonCompas kiest voor het categorale model.

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 gecativeerd.

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.

In 2012 is het gehele bezit van WoonCompas getaxeerd door een externe taxateur. 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

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/inspectie van het uitgevoerde deel van het project/de voltooiing van een fysiek onderscheidbaar projectonderdeel.

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 in de post netto-omzet/wijziging in onderhanden projecten zolang het project nog niet is voltooid. Projectkosten zijn verwerkt in de kosten van grond- en hulpstoffen en in de kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten.

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.

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.

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.

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 2012 en ultimo 2011.

Financiële baten en lasten

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

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

6.5 Toelichting op de balans

	31 december 2012 x € 1.000,-	31 december 2011 x € 1.000,-
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	75.847	76.190
Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	345	2.030
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	316	397
Totaal materiële vaste activa	<u>76.508</u>	<u>78.617</u>

Afschrijvingen

Volgens de herziene RJ 645 dient in tegenstelling tot de oude RJ afgeschreven te worden 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 bedrijfswaarde berekeningen:

Jaar	Huurstijging	Huurderving	Inflatie	Kostenstijging Onderhoud	Disconterings- voet
2013	2,50%	1,19%	2,50%	3,50%	4,75%
2014 e.v.	2,00%	1,20%	2,00%	3,00%	4,75%

Huren

De huren zijn gebaseerd op de werkelijke huren per 1 januari 2013. De huurderving betreft de gemiddelde verwachting voor het gehele bezit van WoonCompas. De huurstijging in 2013 is voor de zelfstandige woningen 2,5% en voor de overige complexen 3%.

Lasten

De uitgaven voor beheer, belastingen en verzekeringen en leefbaarheid zijn afkomstig uit de begroting 2013-2022. De onderhoudsuitgaven zijn gebaseerd op de onderhoudsbegroting 2013-2032. Deze begrotingen zijn door het bestuur vastgesteld en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

WoonCompas hanteert voor de prijsontwikkeling van de algemene kosten een ander stijgingspercentage dan het WSW (2% in plaats van 3%), zodat deze gelijke tred houdt met de huurstijgingen.

Grond

In geval de grond eigendom is van Stichting WoonCompas wordt de grond gewaardeerd op de verwachte verkoopwaarde verminderd met de sloopkosten.

Voor de grond is uitgegaan van een waardestijging van 3,00%.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is afgeleid van de verwachte financieringskosten en wordt gesteld op 4,75%. De financieringskosten bestaan niet alleen uit de rente van de leningportefeuille, maar ook uit de rente van kortlopende financieringen én het gewenste rendement op het eigen vermogen:

- eigen vermogen, circa 25%, gewenst rendement 3,25%, dit is gelijk aan inflatie (2,25%) om koopkracht van het eigen vermogen in stand te houden, verhoogd met een risico-opslag van 1%, totaal 3,25%;
- kortlopende en langlopende schulden, circa 75%, gemiddelde verwachte rentelast 5,25%;

Een en ander is conform de uitgangspunten van de begroting. Op basis van deze uitgangspunten bedraagt de verwachte gemiddelde vermogenskostenvoet van WoonCompas 4,75%.

Looptijd

De gemiddelde resterende looptijd van de investeringen bedraagt bij benadering 30 jaar.

Verwerking verhuurderheffing

In de bedrijfswaarde is geen rekening gehouden met de verhuurderheffing. De verhuurderheffing is voorlopig alleen voor 2013 vastgesteld en heeft allen voor dat jaar een wettelijke grondslag. Het effect op de bedrijfswaarde is te verwaarlozen.

Indien de heffing voor volgende jaren wordt vastgesteld zou dat het volgende effect hebben:

- Verlaging bedrijfswaarde € 950.000, indien de heffing voor de jaren 2013 t/m 2017 wordt doorgevoerd;
- Verlaging bedrijfswaarde € 4.581.000, indien de heffing zonder einddatum wordt doorgevoerd.

Dit negatieve effect kan deels worden gecompenseerd door bezuinigingen en / of het doorvoeren van inkomensafhankelijke huurverhogingen. WoonCompas beraadt zich nog op de maatregelen, mede afhankelijk van definitieve besluitvorming in Eerste - en Tweede Kamer.

	31 december 2012 x € 1.000,-	31 december 2011 x € 1.000,-
De opbouw van de bedrijfswaarde ultimo boekjaar is als volgt		
Contante waarde huren	96.833	99.206
Contante waarde verkoop	1.522	-
Contante waarde grond	9.761	9.890
Contante waarde bedrijfsopbrengsten	108.116	109.096
Contante waarde investeringen	-	-
Contante waarde onderhoud	-/- 11.603	-/- 11.880
Contante waarde bedrijfslasten	-/- 20.666	-/- 21.026
Contante waarde bedrijfslasten	-/- 32.269	-/- 32.906
Bedrijfswaarde op basis van disconteringsvoet	75.847	76.190
Bedrijfswaarde op basis van werkelijke financieringslasten	75.847	76.190

Bedrijfsmiddelen*Voor stelselwijziging:*

	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	84.708	2.030	868	87.606
Cumulatieve afschrijvingen	-10.714	0	-471	-11.185
Herwaardering	14.367	0	0	14.367

Bedrijfswaarde per 31-12-2011

88.361	2.030	397	90.788
---------------	--------------	------------	---------------

Effecten stelselwijziging:

Eliminatie RWC	-5.477	0	0	-5.477
Disconteringsvoet van 5,25% naar 4,75%	6.562	0	0	6.562
Afschrijving 2011 van annuïtair naar lineair	-1.155	0	0	-1.155
Sociaal naar commercieel: aanschafwaarde	-10.112	0	0	-10.112
Sociaal naar commercieel: cum. afschr.	1.132	0	0	1.132
Sociaal naar commercieel: herwaardering	-3.121	0	0	-3.121
Administratieve correctie afschrijving naar hiko	170	0	0	170

Administratieve correctie afschrijving naar hiko	-170	0	0	-170
--	------	---	---	------

Subtotaal

-12.171	0	0	-12.171
----------------	----------	----------	----------------

Na stelselwijziging:

Historische kostprijs	74.426	2.030	868	77.324
Cumulatieve afschrijvingen	-10.566	0	-471	-11.037
Herwaardering	12.331	0	0	12.331

Bedrijfswaarde per 31-12-2011

76.190	2.030	397	78.617
---------------	--------------	------------	---------------

Investerings *	0	1.030	0	1.030
Overboeking van in ontw. naar in expl.	336	-336	0	0
Overboeking van in ontw. naar t.d.v. expl.	0	-36	36	0
Overige waardeveranderingen	0	-198	0	-198
Desinvesteringen	0	- 2.419	0	-2.419
Herrubricering onderhanden werk	0	274	0	274
Afschrijving o.b.v. historische kosten	-2.050	0	-117	-2.167
Realisatie herwaardering a.g.v. afschrijving	-321	0	0	-321
Toename herwaardering	1.692	0	0	1.692

Subtotaal

-344	-1.685	-81	-2.109
-------------	---------------	------------	---------------

Historische kostprijs	74.762	345	904	76.011
Cumulatieve afschrijvingen	-12.617	0	-588	-13.205
Herwaardering	13.702	0	0	13.702

Bedrijfswaarde per 31-12-2012

75.847	345	316	76.508
---------------	------------	------------	---------------

De gerealiseerde herwaardering als gevolg van afschrijving is als bate in de winst- en verliesrekening verwerkt. De toename van de ongerealiseerde herwaardering is direct ten gunste van het eigen vermogen gebracht.

* Investerings 2012:

Diverse investeringen	366
Onderhanden projecten (kortlopende schulden)	664

Saldo mutaties	<u>1.030</u>
----------------	--------------

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 2012 voor € 105 miljoen (2011: € 105 miljoen) verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. Het risico van onderdekking ligt bij de verzekeraar.

De WOZ-waarde

De WOZ-waarde 2012 bedraagt circa € 92 miljoen, peildatum 1 januari 2011 (2010: 96 miljoen, peildatum 1 januari 2010).

Roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De investeringen in 2012 betreft automatisering en inventaris van het kantoor aan de Ien Daleshof.

De afschrijvingsmethoden en -termijnen bedragen respectievelijk voor:

- kantoor en inventaris lineair 10 jaar
- software lineair 5 jaar

Verzekering

De roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2012 voor € 493.000 verzekerd tegen brand- en stormschade en inbraak. Het risico van onderdekking ligt bij de verzekeraar.

Vastgoedbeleggingen

Effecten stelselwijziging:

	Vastgoed in exploitatie x € 1.000,-	Vastgoed in ontwikkeling x € 1.000,-	Totaal generaal x € 1.000,-
Historische kostprijs	10.112	0	10.112
Cumulatieve afschrijvingen	-1.132	0	-1.132
Herwaardering	-627	0	-627

Marktwaaarde per 31-12-2011

Investerings	0	0	0
Desinvesterings	0	0	0
Mutatie marktwaaarde in verhuurde staat	-134	0	-134

Subtotaal

Historische kostprijs	10.112	0	10.112
Cumulatieve afschrijvingen	-1.349	0	-1.349
Herwaardering	-544	0	-544

Marktwaaarde per 31-12-2012

8.219	0	8.219
--------------	----------	--------------

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2012 € 14.081.000 (31 december 2011 € 13.255.000). 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 marktwaaarde. Verder draagt de lagere rendementseis van WoonCompas (vertaald in de discontovoet) hier in bij.

De marktwaaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt € 8.219.000 (31 december 2011 € 8.353.000) en is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur. Bij de bepaling van de marktwaaarde zijn de volgende uitgangspunten toegepast:

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 huurderiving, 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 inflatie verwachting 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 jaarlijks 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.

Er heeft in 2012 geen herclassificatie / herkwalificatie van vastgoed plaatsgevonden.

	31 december 2012 x € 1.000,-	31 december 2011 x € 1.000,-
Vlottende activa		
<i>Onderhanden projecten</i>		
Onderhanden projecten	112	-
Onderhanden projecten heeft betrekking op het project MFA Katendrecht te Rotterdam. Per 31 december 2012 is de stand als volgt:		
• Voorbereidingskosten	€ 2.531.000	
• In rekening gebrachte termijnen	€ 2.419.000	
• Saldo	€ 112.000	
<i>Kortlopende vorderingen</i>		
Totaal kortlopende vorderingen	2.111	3.955
De kortlopende vorderingen bestaan uit huurdebiteuren, overige vorderingen en overlopende activa.		
<i>Huurdebiteuren</i>		
Huurdebiteuren	121	64
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-/- 28	-/-18
Totaal huurdebiteuren	93	46
De nog te ontvangen huren ad € 121.000 zijn verantwoord onder de huurdebiteuren. De vooruitontvangen huren ad € 92.000 zijn verantwoord onder de post kortlopende schulden.		
<i>Overige vorderingen</i>		
Vordering servicewoningen	758	846
Te vorderen BTW		80
Doorberekende bedragen	40	43
Rekening courant De Knoop	-	130
Nagekomen huur De Aarhof	-	1.401
Nog te ontvangen beheervergoeding	28	62
Diversen	77	63
Totaal overige vorderingen	903	2.625
<i>Overlopende activa</i>		
Egalisatie investering gezondheidscentrum	991	1.085
Egalisatie investering overige huurders	41	94
Diverse nog te ontvangen bedragen	83	105
Totaal overlopende activa	1.115	1.284





De vordering 'Nagekomen huur De Aarhof' betreft de compensatie voor de te lage huur die in de periode 1995 - 2009 in rekening is gebracht, welke WoonCompas met haar huurder is overeengekomen. De vordering is in 2012 geheel voldaan.

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

De posten 'Overige vorderingen' en 'Overlopende activa' hebben voor € 1,0 miljoen een resterende looptijd van langer dan een jaar.

Liquide middelen

Direct opvraagbaar:

• Rekening courant	1.168	854
• Spaarrekening	3.115	-
• Kas	5	5
• Kruisposten	28	26

Totaal liquide middelen	<u>4.316</u>	<u>885</u>
-------------------------	--------------	------------

Stichting WoonCompas heeft bij de huisbank een kredietfaciliteit in rekening-courant van € 635.000,-.

Passiva

Eigen vermogen

Overige reserves per 1-1 (oude stelsel)	23.791	22.771
Effect stelselwijziging	-3.817	-2.891

Overige reserves per 1-1 (nieuwe stelsel)	<u>19.974</u>	<u>19.880</u>
--	----------------------	----------------------

Jaarresultaat	-1.323	1.020
Effect stelselwijziging op resultaat 2011	n.v.t.	-2.024

Herwaardering bedrijfswaarde sociaal vastgoed	1.371	1.098
---	-------	-------

Overige reserves per 31-12 (nieuwe stelsel)	<u>20.022</u>	<u>19.974</u>
--	----------------------	----------------------

Het eigen vermogen (overige reserves) is onder te verdelen in gerealiseerd vermogen en ongerealiseerd vermogen.

	31 december 2012 x € 1.000,-	31 december 2011 x € 1.000,-
Gerealiseerd vermogen	6.865	8.271
Ongerealiseerd vermogen	13.157	11.703
Totaal eigen vermogen	20.022	19.974

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

	Sociaal vastgoed in exploitatie x € 1.000,-	Commercieel vastgoed in exploitatie x € 1.000,-	Totaal generaal x € 1.000,-
Ongerealiseerd vermogen per 1-1-2012	12.330	-627	11.703
• Realisatie herwaardering a.g.v. afschrijving	-321		-321
• Toename ongerealiseerde herwaardering a.g.v. stijging bedrijfswaarde sociaal vastgoed	1.692		1.692
• Toename ongerealiseerde herwaardering a.g.v. commercieel vastgoed		83	83
Ongerealiseerd vermogen per 31-12-2012	13.701	-544	13.157

Voorzieningen

Het verloop van de post voorzieningen is als volgt.

Saldo voorzieningen boekjaar	9	35
Boekwaarde begin boekjaar	9	35
Mutaties in het boekjaar:		
• Voorziening glasschade	-	-/- 35
• Voorziening jubileumuitkering	1	6
• Voorziening CAO opleidingsbudget	-/- 2	3
Saldo mutaties	-/- 1	-/- 26
Boekwaarde ultimo boekjaar	8	9

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.

	31 december 2012 x € 1.000,-	31 december 2011 x € 1.000,-
Langlopende schulden		
<i>Leningen kredietinstellingen</i>		
Schuldrestant per 1 januari	64.766	64.758
Kortlopend deel langlopende schulden per 1 januari	3.992	1.264
Totaal	<u>68.758</u>	<u>66.022</u>
Opgenomen leningen	3.630	4.000
Aflossingen	-/- 3.992	-/- 1.264
Overboeking naar kortlopende schulden per 31 december	-/- 488	-/- 3.992
Totaal langlopende schulden	<u>67.908</u>	<u>64.766</u>

Van de leningportefeuille heeft € 64.495.944,- een resterende looptijd van langer dan 5 jaar.

Mutaties verslagjaar

In 2012 zijn de volgende leningen gestort:

Bedrag	Rentepercentage	Looptijd	Aflossing	Rentevast periode
€ 3.630.000	3,39%	30 jaar	Lineair	30 jaar

Rentevoet en aflossingsmethodiek

De gemiddelde rentevoet van de per ultimo boekjaar uitstaande leningen bij de kredietinstellingen bedraagt 4,24% (2011: 4,34%).

De leningen bij kredietinstellingen worden annuïtair, lineair en fixe afgelost. Het aflossingsbestanddeel in het komende boekjaar bedraagt € 488.140,- en is verantwoord onder kortlopende schulden.

Zekerheden

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. De leningen zijn geborgd door het WSW. Het WSW heeft laten weten dat de corporatie voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid op basis van de prognoses voor 2012 - 2016.

	31 december 2012 x € 1.000,-	31 december 2011 x € 1.000,-
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	-	1.000
Kortlopend deel langlopende schulden	488	3.992
Schulden aan leveranciers	949	411
Belastingen en premies sociale verzekeringen	292	15
Overlopende passiva	1.599	1.643
Totaal kortlopende schulden	<u>3.328</u>	<u>7.061</u>
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		
• Kasgeldleningen	-	1.000
Totaal	<u>-</u>	<u>1.000</u>
<i>Kortlopend deel langlopende schulden</i>		
• Kortlopend deel langlopende schulden	488	3.992
Totaal	<u>488</u>	<u>3.992</u>
<i>Schulden aan leveranciers</i>		
• Crediteuren	949	411
Totaal	<u>949</u>	<u>411</u>
<i>Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>		
• Belastingen en premies sociale verzekeringen	85	15
• Af te dragen vennootschapsbelasting	207	-
Totaal	<u>292</u>	<u>15</u>
<i>Overlopende passiva</i>		
Niet vervallen rente geldleningen	620	628
Te verrekenen servicekosten	-	86
Nog te ontvangen facturen exploitatie	246	341
Nog te ontvangen facturen investeringen	491	237
Nog te ontvangen facturen servicekosten	150	182
Vooruitontvangen bedragen	92	169
Totaal	<u>1.599</u>	<u>1.643</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Aangegane verplichtingen projecten

Er zijn geen verplichtingen aangegaan.

Voorwaardelijke verplichtingen

Deelnemers aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

De hoogte van het obligo bedraagt voor WoonCompas € 2.633.244,-.

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 2012 bedraagt 106%.

Bankgarantie

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

Financiële verplichtingen

Stichting WoonCompas heeft tot 2015 een verplichting voor € 33.000 per jaar met betrekking tot automatisering voor onderhoud en ondersteuning. De jaarlijkse auto leasekosten bedragen circa € 24.000 voor gemiddeld 2,5 jaar.

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 niet-nakomen 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.

6.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	Boekjaar 2012 x € 1.000,-	Boekjaar 2011 x € 1.000,-
Algemeen		
Het resultaat is als volgt opgebouwd.		
Bedrijfsresultaat	1.854	2.027
Renteresultaat	<u>-/- 2.970</u>	<u>-/- 3.031</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.116	- 1.004
Vennootschapsbelasting	<u>-/- 207</u>	<u>-</u>
Jaarresultaat	<u>-1.323</u>	<u>- 1.004</u>

De afname van het jaarresultaat met € 319.000,- kan in hoofdlijnen als volgt worden verklaard.

1. Stijging huren	209
2. Lagere geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	-124
3. Hogere afschrijvingen sociaal vastgoed in exploitatie	-313
4. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-101
5. Daling onderhoudslasten	312
6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-134
7. Daling rentelasten	61
8. Vennootschapsbelasting	-207
9. Overige ontwikkelingen	-22
Totaal	<u>-319</u>

1. *Stijging huren*

- De huuropbrengsten zijn gestegen door het in exploitatie nemen van nieuwe woningen en woongebouwen in de loop van 2011 en die daarmee in 2012 voor het eerst het hele jaar in exploitatie zijn. Deze stijging bedraagt € 99.000.
- Door verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging tot een bedrag van € 83.000.
- Afname van de huurderiving tot een bedrag van € 27.000.

2. *Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf*

Door afname van de ontwikkelportefeuille wordt minder rente toegerekend aan de activa in ontwikkeling.

3. *Afschrijving sociaal vastgoed*

Ten opzichte van voorgaand boekjaar zijn de afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie met € 313.000 toegenomen als gevolg van in 2011 in exploitatie genomen vastgoed.

4. *Overige waardeveranderingen materiële vaste activa*

- Dit betreft het afboeken van projecten in ontwikkeling voor een bedrag van € 198.000.
- Dit betreft het terugnemen van overlopende passiva ten gunste van de exploitatie voor een bedrag van € 97.000.

5. *Daling onderhoudslasten*

Ten opzichte van voorgaand boekjaar zijn de onderhoudslasten € 312.000 afgenomen. Dit komt met name door een lager niveau van planmatige werkzaamheden.

6. *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

De gerealiseerde waardering vastgoedportefeuille betreft de realisatie door het verschil tussen waardering commercieel vastgoed 2012 en 2011 voor een bedrag van € 134.000 negatief.

7. *Daling rentelasten*

De rentelasten zijn per saldo gedaald als gevolg van de afgeloste leningen van voorgaand boekjaar.

8. *Vennootschapsbelasting*

WoonCompas is met ingang van 1 januari 2012 belastingplichtig voor de Vennootschapsbelasting.

	Boekjaar 2012 x € 1.000,-	Boekjaar 2011 x € 1.000,-
Bedrijfsopbrengsten		
Totaal bedrijfsopbrengsten	<u>6.328</u>	<u>6.239</u>
De bedrijfsopbrengsten bestaan uit huren, overige bedrijfsopbrengsten en geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf.		
<i>Huren</i>		
Netto huur van woningen en woongebouwen	5.609	5.494
Huren onroerende zaken niet zijnde woningen	<u>633</u>	<u>566</u>
Subtotaal	6.242	6.060
Af: huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	<u>88</u>	<u>115</u>
Totaal	<u>6.154</u>	<u>5.945</u>
Cijferanalyse huuropbrengsten		
Huursom 2011	6.060	
Huurverhoging	83	
Overige	99	
Totaal	6.242	
De huurderwing bedraagt 1,4% (2011: 1,9%) van de te ontvangen huur, deze is met € 25.000 gedaald ten opzichte van voorgaand boekjaar:		
• Reguliere leegstand	52	70
• Project leegstand	19	16
• Toegekende huurvrije periode	-	30
• Huurderwing wegens oninbaarheid	<u>17</u>	<u>-/- 1</u>
Totale leegstand	<u>88</u>	<u>115</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	74	63
Geactiveerde rente	<u>22</u>	<u>157</u>
	<u>96</u>	<u>220</u>
<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>		
Gebruiksvergoeding multifunctionele ruimte	27	27
Rentebaten overlopende activa	38	36
Overige opbrengsten	<u>13</u>	<u>11</u>
Totaal	<u>78</u>	<u>74</u>

	Boekjaar 2012 x € 1.000,-	Boekjaar 2011 x € 1.000,-
Bedrijfslasten		
Totaal bedrijfslasten	<u>4.661</u>	<u>4.705</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 (zie tabel op blz.17).

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.

Overige waardeveranderingen

In het verslagjaar zijn de voorbereidingskosten van een project ten laste van de exploitatie gebracht voor € 198.000, omdat het niet langer de verwachting is dat deze kosten in een herontwikkeling geactiveerd kunnen worden. Door een gunstiger afloop van enkele verplichtingen en reserveringen is per saldo € 101.000 als kosten ten laste van het resultaat gebracht.

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 2012 waren 16 medewerkers (31 december 2011: 14) in dienst van WoonCompas.

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	462	520
Planmatig onderhoud	215	478
Directe personeelslasten	86	77
Totaal	<u>763</u>	<u>1.075</u>

De kosten van dagelijks onderhoud waren in 2012 relatief hoog als gevolg van enkele grotere posten voor asbestsanering en herstel van een CV lekkage.

	Boekjaar 2012 x € 1.000,-	Boekjaar 2011 x € 1.000,-
--	------------------------------	------------------------------

Overige bedrijfslasten

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

Overige personeelskosten	88	123
Huisvestingskosten	96	89
Bestuurskosten	31	33
Algemene kosten	162	205
Bijdrage leefbaarheid	67	58
Belastingen en verzekeringen	292	320
Totaal	<u>736</u>	<u>828</u>

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De gerealiseerde waarderingen vastgoedportefeuille betreft de realisatie door het verschil tussen waardering commercieel vastgoed 2012 en 2011 voor een bedrag van € 134.000 negatief. Doordat geen hertaxatie per 1 januari 2011 is uitgevoerd, is de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille over 2011 niet nauwkeurig genoeg te bepalen en is daardoor in de vergelijkende cijfers nihil.

Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

De totale bezoldiging van de Commissarissen bedraagt in het boekjaar € 30.500 (2011: 33.330).

In het kader van de Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomens melden wij dat de bezoldiging van de bestuurder van WoonCompas ruim binnen de vastgestelde Izeboud-norm valt. Deze is op basis van functiegroep D, als getoetst is door een externe adviseur en is als volgt samengesteld:

Belastbaar loon, incl. variabel deel salaris	94	94
Bijtelling lease auto	12	12
Pensioenafdracht	16	16
Totaal	<u>122*</u>	<u>122</u>

De beloning van de bestuurder is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op basis van functioneren en de bestaande arbeidsovereenkomst. Per 1 januari 2012 is het salaris van de bestuurder vastgesteld op € 7.900 per maand, op basis twaalf maandelijkse betalingen.

** In 2012 is aan de bestuurder het variabele deel van het salaris uit 2011 uitgekeerd, zijnde 90% van 20% van het totale vaste salaris in 2011. Dit deel salaris is reeds verantwoord bij de jaarrekening van 2012. De bestuurder ontvangt geen vaste onkostenvergoeding.*

	Boekjaar 2012 x € 1.000,-	Boekjaar 2011 x € 1.000,-
--	------------------------------	------------------------------

Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantskosten ten laste van het resultaat gebracht:

Deloitte Accountants B.V.:

Controle van de jaarrekening	20	17
Andere controle opdrachten	1	-
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controlediensten		
• begeleiden zelfevaluatie RvC	-	10
• ondersteuning projecten	1	-
Totaal	<u>22</u>	<u>27</u>

Rentebaten - en lasten

Rentebaten

Rentebaten	16	8
Totaal rentebaten	<u>16</u>	<u>8</u>

Rentelasten

Rentelasten	2.986	3.039
Totaal rentelasten	<u>2.986</u>	<u>3.039</u>

Voor projecten in ontwikkeling wordt op basis van het gemiddeld geïnvesteerde vermogen tegen een gemiddelde rentevoet rente 4,24% toegerekend aan de projecten. Deze geactiveerde rente € 22.435 is in mindering op de rentelasten gebracht. Tevens wordt de rente voor de financiering van de activa ten behoeve van servicewoningen die via de servicekosten wordt verrekend in mindering op de rente lasten gebracht.

Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening

WoonCompas is met ingang van 1 januari 2012 belastingplichtig voor de Vennootschapsbelasting. De zorgcorporaties werken gezamenlijk met de Belastingdienst aan een vaststellingsovereenkomst (VSO3), WoonCompas is actief in de werkgroepen betrokken. Naar verwachting zal in de loop van 2013 tot overeenstemming worden gekomen. Op dit moment zijn er nog enkele onzekerheden, waardoor de uiteindelijke uitkomsten kunnen afwijken van de inschatting die wij ten behoeve van de jaarrekening hebben gemaakt.

De fiscale waardering van zorgvastgoed en de leningen is onzeker, waardoor nog niet tot een betrouwbare schatting van de balansposten kan worden gekomen. Er zijn daarom geen latenties in de balans opgenomen.

De verantwoorde last vennootschapsbelasting is ingeschat op basis van het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening, gecorrigeerd voor de afschrijvingen en overige waardeveranderingen. Belangrijke aannames hierbij:

- Er is geen rekening gehouden met afschrijvingsmogelijkheden op de activa;
- De rentelasten zijn geheel als aftrekbare kosten meegenomen.

Wij schatten het fiscale resultaat over 2012 in op € 868.000 en de af te dragen vennootschapsbelasting over 2012 in op € 207.000. Het effectieve belastingtarief bedraagt 24%.

7.1. 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 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2011

De jaarrekening 2011 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 21 mei 2013. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

7.4 Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2012

Het bestuur stelt met goedkeuring van de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2012 ten bedrage van +/- € 1.323.000 geheel ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

7.5 Gebeurtenissen na balansdatum

WoonCompas wordt geconfronteerd met diverse (voorgenomen) kabinetsmaatregelen voor de gereguleerde huursector. Het effect van de Wet verhuurderheffing op de waardering en het vermogen is in de toelichting op de materiële vaste activa opgenomen.

7.6 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen
van Stichting WoonCompas
Postbus 85180
3009 MD ROTTERDAM

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2012 van Stichting WoonCompas te Rotterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2012 en de winst-en-verliesrekening over 2012 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

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 Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens 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 controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. 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 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh 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, voor 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, 21 mei 2013

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend:

drs. T.W. Jongeneel RA

Toelichting fotografie en bronvermelding

Ensembles van de Toekomst

- 01-02. Het Feyenoordstadion vanaf de Olympiaweg
(01: Collectie stadsarchief Rotterdam, nr. 1992-195, A. Langejan, 1936)
03. Het Shellgebouw vanaf de Schiekade
- 04-05. De luchtsingel en het Schieblock
06. Het Codricocomplex aan het toekomstig Siloplein
07. Het ABN AMRO gebouw aan de Coolsingel
- 08-09. De Fenixloodsen aan de kop van de Rijnhavenbrug
10. De Machinist vanaf StrandPark Coolhaven
11. Het Groothandelsgebouw met op de voorgrond de Lutusca bioscoop
(Collectie stadsarchief Rotterdam, nr. 1977-781, 1949)
- 12-13. Het voormalig Nedlloyd Huis aan de Houtlaan
14. Het Student Hotel vanaf de Oostzeedijk
15. De Fabriek aan de Delfshavense Schie
- 16-17. De Europoint Torens aan de kop van de Vierhavenstrip
18. Het Diepeveengebouw aan het Hudsonplein
- 19-20. Central Post aan het Delftseplein
(19: Collectie stadsarchief Rotterdam, nr. XI 48.00.05.36-1, P.J. Visser, 1959)
- Kaft: De Europoint torens vanaf Parking Europoint

Jaarverslag 2012 Stichting WoonCompas

Met het jaarverslag 2012 heeft WoonCompas naast de gebruikelijke verantwoording ook een beeldende sfeer van het werk opgenomen. Het hele team medewerkers van WoonCompas heeft een bijdrage geleverd aan het eindresultaat. Verschillende externen zijn betrokken bij de totstandkoming van dit document.

Tekst	: WoonCompas
Tekst Accountant	: Deloitte
Fotografie	: Elia Somers
Druk en opmaak	: Hollandse indruk
WoonCompas 5/13	: Carlo Bonte
	Yvonne van Brakel
	Ingrid Burgers
	Annelies Dekker
	Cees Dekker
	Jacques van Gils
	Brigitta Hofman
	Tahar Jairo
	Marcel Korthorst
	Claudia Lagas
	Maarten van Lith
	Fransien van Rijn
	Brian Rodenburg
	Tim van Schijndel
	Eric Schopman
	Ronald Schouten
	René van der Torre
	Ellen Voorhans

wooncompas.nl
Rotterdam 2013

WOON COMPAS

Postbus 85180
3009 MD Rotterdam
T 010 741 00 40
E info@wooncompas.nl
I wooncompas.nl

