



GEZONDHEIDSCENTRUM LAGE LANID



Voorwoord

In 2014 was WoonCompas volop aan het bouwen. Met trots durf ik te stellen dat wij de grootste investering in maatschappelijk vastgoed in Rotterdam Zuid realiseren. Het nieuwbouwproject Musa heeft meer en meer vorm gekregen en zal bij het publiceren van dit jaarverslag volledig zijn opgeleverd aan de gebruikers. Verder zijn we in 2014 gestart met de bouw van een nieuw gezondheidscentrum in wooncentrum Helga.

Ook op organisatorisch gebied waren er ontwikkelingen. In maart 2014 hebben we afscheid genomen van Tim van Schijndel. In de laatste jaren heeft WoonCompas zich onder zijn leiding ontwikkeld tot een organisatie die partijen weet te binden en op doortastende en creatieve wijze projecten weet te realiseren. Ik wil nogmaals mijn dank naar Tim uitspreken over de wijze waarop hij WoonCompas heeft vormgegeven. Aan mij de mooie opdracht om daar vervolg aan te geven.

Woningcorporaties kwamen in 2014 niet al te best in het nieuws. In de parlementaire enquête woningcorporaties kwamen alle schandalen nog eens voorbij. Van de derivaten van Vestia tot de Maserati met chauffeur. Wat mij in deze mediashow het meest heeft gestoord is het gebrek aan zelfkritiek. Door naar elkaar te (blijven) wijzen en geen verantwoordelijkheid te nemen wordt het beeld van graaiende en incompetent bestuurders bevestigd. Ik vind dat een gemiste kans. Het was sterk geweest als we de hand ook in eigen boezem hadden gestoken en excuses hadden gemaakt voor wat fout is gegaan. Het is in dat licht gezien niet vreemd dat de taken van woningcorporaties nu bij wet worden ingeperkt.

WoonCompas heeft al jaren een duidelijk beleid. Gezondheidscentra vormen daarin een speerpunt. Het is een plek voor ontmoeting bij wooncentra, maar biedt ook een oplossing voor onze bewoners die langer zelfstandig thuis blijven wonen. In dit jaarverslag is een beeldverslag gemaakt van de verschillende gezondheidscentra die WoonCompas heeft gerealiseerd. Wij vinden deze ontwikkelingen geslaagd, zowel zorgverleners als bewoners zijn tevreden. Ik ben benieuwd of u zich daar in kunt vinden.

WoonCompas investeert in de goede dingen, zoals gezondheidscentra. Wij zijn er van overtuigd dat wij dat ook blijvend, binnen de kaders van de nieuwe Woningwet kunnen doen. Het komt daarbij aan op samenwerking, creativiteit en doorzettingsvermogen. Het gaat ons overigens niet om de omvang van de investeringen, maar vooral om waarom en voor wie wij het doen. Dat is die kwetsbare medemens, die in deze participatiesamenleving steeds meer in de knel komt. Daar zetten wij ons dagelijks met passie en volle overtuiging voor in.

Marcel Korthorst
directeur-bestuurder

Inhoudsopgave

JAARVERSLAG

1.	VERKLARING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	6
2.	BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	7
3.	GOVERNANCE	14
3.1	Directie/Bestuur	14
3.2	Risicoparagraaf	17
3.3	Raad van Commissarissen	20
3.4	Horizontale dialoog, de Raad van Participanten	21
3.5	Visitatie	23
4.	VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	24
4.1	Algemene gegevens	24
4.2	Algemene beschouwingen	25
4.3	Activiteiten en ontwikkelingen	26
4.4	Bij voorrang huisvesten van de primaire doelgroep	33
4.5	Kwalitatief in stand houden van het woningbezit	38
4.6	Betrekken van huurders bij beleid en beheer	40
4.7	Leefbaarheid	42
4.8	Financiën	45
4.9	Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting	49
5.	KENGETALLEN	50
6.	JAARREKENING	52
6.1	Balans per 31 december 2014	52
6.2	Winst- en verliesrekening 2014	54
6.3	Kasstroomoverzicht (volgens de indirecte methode)	55
6.4	Waarderingsgrondslagen	56
6.5	Toelichting op de balans	64
6.5	Toelichting op de winst- en verliesrekening	81
6.7	Ondertekening van de jaarrekening	91
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 2013	92
7.4	Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2014	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 3 juni 2015 heeft de Raad van Commissarissen de jaarrekening 2014 vastgesteld, hetgeen overeenkomstig artikel 17 lid 3 van de statuten de directie tot volledige décharge strekt voor haar bestuur over 2014.

Rotterdam, 3 juni 2015

Namens de Raad van Commissarissen

drs. M. Schut
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 2014 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 2014, 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 van het VTW in het kader van de Permanente Educatie.

De Raad van Commissarissen is in het afgelopen jaar vijf maal bijeen geweest in een reguliere vergadering. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen in oktober een strategiesessie gehouden samen met de bestuurder. Dit naar aanleiding van belangwekkende ontwikkelingen in de corporatiesector en ook daarbuiten. Ontwikkelingen met belangrijke gevolgen voor de aannames die zijn gehanteerd bij het bepalen van de gewenste strategie voor WoonCompas. Ook het vertrek van de bestuurder, de voorzitter en de secretaris van de Raad vormde hiervoor een aanleiding. De bestuurder en enkele leden van de Raad van Commissarissen hebben een bijeenkomst met de huurders van maatschappelijk- en zorgvastgoed georganiseerd met als thema ‘de huisvesting van kwetsbaren’ en de rol van WoonCompas daarin. Tevens is op het mini symposium in maart met belanghouders van gedachten gewisseld over de rol van WoonCompas op dit vlak.

Tijdens de reguliere vergaderingen met de bestuurder was, sinds april 2014, ook telkens de Projectmanager vastgoed en strategie aanwezig. Volkshuisvesting heeft de nodige aandacht gekregen. Veel tijd werd daarbij ingeruimd voor de gang van zaken rond de bouw van Musa. Ook het oordeel van het Centraal Fonds en de besprekingen met het WSW.

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:
- benoeming van de heren P. van Poelgeest en J. Freie tot lid van de Raad van Commissarissen per 1 april 2014 en op diezelfde datum benoeming van de heer Korthorst tot directeur-bestuurder
- besluit tot vaststelling van de jaarrekening 2013;
- Instemming met aflossing van een lening;
- besluit tot het separaat laten uitbrengen van een management letter door de accountant;
- besluit tot het aanpassen van de statuten om deze te actualiseren en meer in lijn te brengen met de Governance code;
- besluit tot goedkeuring van de begroting 2015, alsmede het hier aan ten grondslag liggende jaarplan 2015;
- benoeming van de heer M. Schut tot voorzitter van de Raad en de heer H. Lourens tot vice voorzitter van de Raad.

Zelfevaluatie

Zoals in het vorige Jaarverslag reeds uitgebreid is verwoord is in het eerste kwartaal van 2014 een zelfevaluatie uitgevoerd met het oog op het functioneren van de Raad van Commissarissen als geheel.

Centraal stond en staat de vraag 'hoe blijven we de goede dingen doen en welk zijn dat?'

Ook met de wisseling van bestuurder, Tim van Schijndel vond een nieuwe uitdaging en werd opgevolgd Marcel Korthorst, tot dan toe de man die voor de bedrijfsvoering van WoonCompas verantwoordelijk was, was het van essentieel belang 'de huisvesting van de kwetsbaren in onze Rotterdamse samenleving' als centrale focus te behouden. Natuurlijk speelden in 2014 de veranderde wetgeving en financiële kaders waarin de corporaties in Nederland zich bevinden een belangrijke rol.

De wens om door WoonCompas, naast de beheerdersrol van de bestaande tot het bezit behorende woningcomplexen, nieuwe projecten te ontwikkelen wordt mede door de strenge financiële kaders zo goed als onmogelijk gemaakt. Teneinde toch aan de doelstelling van het huisvesten van kwetsbaren te voldoen, zo noodzakelijk in de regio Rotterdam, is in 2014 ook door de Raad van Commissarissen nagedacht en gesproken over alternatieve wijzen van organisatie en financieren; de eerste stappen op dit pad lijken veelbelovend.

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. Bovendien is fraudebestrijding / integriteit voortaan een vast punt op de agenda voor de vergaderingen van de Raad van Commissarissen, wegens externe ontwikkelingen, niet vanwege interne signalen daartoe.

In 2014 zijn bij de Raad van Commissarissen geen meldingen over misstanden binnengekomen.

In 2014 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.

Eind 2013 gaf de bestuurder te kennen per 1 april 2014 ontslag te nemen vanwege de aanvaarding van een functie elders. Op 1 april 2014 is de heer Van Schijndel opgevolgd door de heer Korthorst als bestuurder. Zijn bezoldiging is conform de richtlijnen van het ministerie.

Auditcommissie

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

Het jaar 2014 betrof een intensief jaar, waarbij de auditcommissie op onderstaande terreinen haar rol specifiek en met extra zorg heeft ingevuld:

- Extra aandacht is besteed aan de projectontwikkeling Katendrecht. In het bijzonder betrof dit de financiering hiervan en het risicomanagement van deze, voor WoonCompas omvangrijke, ontwikkeling.
- Aanvullend toezicht op de veranderende regelgeving rondom jaarverslaggeving en de consequenties van verhuurderheffing, saneringssteun en vennootschapsbelastingplicht. Hiertoe is onder meer overleg gevoerd met de externe accountant.
- Tot slot is de auditcommissie nauw betrokken geweest bij overleg met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw inzake het financieel beleid en de (toekomstige) financiële positie van WoonCompas.

Naast overleg en taakuitoefening vanuit bovenstaande, heeft de auditcommissie ten behoeve van de uitvoering van haar taken in 2014 in totaal 2 maal formeel vergaderd, waarvan één keer in aanwezigheid van de externe accountant. Van de bevindingen en adviezen is schriftelijk en mondeling (tijdens de RvC-vergaderingen) verslag uitgebracht aan de Raad van Commissarissen.

Mutaties Raad van Commissarissen

De voorzitter J.B. Val en de secretaris J.T.A. Bos, beiden ook lid van de remuneratiecommissie, en beiden sinds 2001 leden van de Raad van Commissarissen, 'moesten' in 2014 afscheid nemen omdat hun wettelijke termijn er op zat.

WoonCompas is beiden zeer veel dank verschuldigd voor hun tomeloze inzet, betrokkenheid en deskundigheid gedurende die vele jaren. Op gepaste wijze is van hen afscheid genomen.

Begin 2014 is door de Raad van Commissarissen besloten M. Schut (lid sinds 2012 en tevens lid van de audit commissie) tot voorzitter te benoemen.

Bij de samenstelling van en dus ook bij mutaties in de Raad van Commissarissen wordt nauwkeurig gekeken naar de kwaliteitsprofielen die WoonCompas heeft vastgesteld voor de zes leden tellende Raad. Die profielen zijn naast die van voorzitter: financieel-economisch/fiscaal, volkshuisvesting en klanten, vastgoed, sociaal-maatschappelijk,

bestuurlijk/juridisch alsmede management en organisatie. Alle leden van de raad beschikken bij voorkeur over een combinatieprofiel ten einde er voor te zorgen dat alle gewenste kwaliteitsprofielen in voldoende mate zijn ingevuld.

Met de benoeming van J. Freie (secretaris en lid van de remuneratie commissie) en P. van Poelgeest (tevens lid van de audit commissie) als leden van de Raad is WoonCompas er uitstekend in geslaagd aan de doelstelling qua combinatie van profielen te voldoen; daar zijn we dankbaar voor.

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 normstelling van de Wet normering topinkomens en een hierop gebaseerde regeling van de minister. Met ingang van 2014 geldt een staffel: op basis van indeling in klasse C is de honorering voor de voorzitter maximaal € 7.793 en voor de overige leden maximaal € 5.195.

Raad van Participanten

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

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

Schakel tussen intern en extern

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

Een van de onderwerpen waar de Raad van Participanten in 2014 ruim aandacht aan heeft besteed is de rol van deze Raad intra- en extramuraal.

Structureel contact met religies en culturen

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

De Raad van Participanten heeft in 2014 twee maal vergaderd; in elke vergadering wordt door de bestuurder van WoonCompas een stand van zaken gegeven van de ontwikkelingen bij de corporatie WoonCompas.

Pax Intranribus

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

De bestuurscommissies per locatie beslissen over de besteding van het budget van de Vriendenstichting en zijn samengesteld uit een vertegenwoordiger van de Raad van Participanten van Laurens cq. WoonCompas, een vertegenwoordiger van de Cliëntenraad en de locatiemanager. Onder Pax Intranribus vielen in 2014 de volgende, voor zover op WoonCompas van toepassing, lokale bestuurscommissies: Vrienden van Helga, Vrienden van Nesselint, Vrienden van De Aarhof.

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

Gelet op het (ook in 2014 weer gegroeide) vermogen van Pax Intranribus verdient het aanbeveling dat de betrokken bestuurscommissies alert zijn op het mogelijk benutten van de middelen van deze Vrienden Stichting voor activiteiten die gericht zijn op het welzijn van de bewoners.

Ontwikkelingen in 2014

De raad in zijn nieuwe samenstelling heeft aan twee majeure onderwerpen aandacht besteed. Het complex Musa was in volle aanbouw waardoor nauwlettend op de liquiditeit moest worden gelet. Dat is in 2014 goed verlopen.

Daarnaast heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting WoonCompas gevraagd een verbeterplan op te stellen aangezien de stichting niet voldeed aan een aantal financiële ratio's die het fonds voorschrijft. In 2018 zal WoonCompas aan deze ratio's voldoen.

Ook in 2014 is er gesproken over de toekomst van de Aarhof nadat Laurens vertrokken zal zijn en over de Hof van Rhooon (verkoop of zelf ontwikkelen). De Raad wil graag onderzocht hebben of de Hof van Rhooon zich leent voor een alternatieve wijze van financiering en ontwikkeling. Dat zulks niet eenvoudig is beseffen wij allen.

Tot Slot

WoonCompas kan met voldoening terug kijken op het jaar 2014. Een jaar waar we afscheid namen van een bewogen bestuurder en twee commissarissen van het eerste uur. Met de benoeming van hun respectievelijke zeer gemotiveerde en deskundige opvolgers kunnen we met vertrouwen de toekomst van WoonCompas tegemoet gaan in een sector die behoorlijk in beweging is.

Afgaande op de vele negatieve media berichten over Corporatieland in Nederland lijkt het wel of er nergens iets gaat bij de Corporaties. Ik mag stellen dat het bij WoonCompas wel goed gaat; huisvesting van kwetsbaren in onze Rotterdamse samenleving staat niet alleen hoog in het vaandel doch kenmerkt zich ook door 'geen woorden maar daden'. Dit Jaarverslag geeft daar vele voorbeelden van.

Dat als gevolg van de maatschappelijke discussie de 'goeden onder de kwaden lijden' vind ik jammer.

Dat er maatregelen zijn getroffen door de centrale Overheid die Wooncorporaties als overkill ervaren vind ik moeilijk verteerbaar. Als we kijken naar de financiële consequenties, bijvoorbeeld door de invoering van de vennootschapsbelasting (volstrekt niet passend bij de taak en werkwijze van corporaties), de verhuurdersheffing (melkkoe van de overheid) en de zgn. Vestia-heffing, komt dat de mogelijkheden van het realiseren van de WoonCompas doelstelling niet ten goede. Voeg daar nog aan toe de additionele administratieve lasten en inspanningen door WoonCompas al gevolg van regelgeving door WSW, CFV doch ook die van de accountant, dan kan ik niet anders concluderen dat veel geld en tijd jammer genoeg verloren gaat ten koste van de eigenlijke kerntaak het realiseren van onze doelstelling. Dat we als WoonCompas kijken naar andere organisatorische varianten om nog beter aan onze doelstelling te kunnen voldoen is evident.

Als we desondanks zien wat 2014 als resultaten hebben opgeleverd mogen we blij zijn met een organisatie als WoonCompas.

Met de oplevering van het project Musa in Katendrecht, een doorbraak qua (financiering van de) sociale woningbouw incl. ander maatschappelijke functies in Rotterdam Zuid laat WoonCompas zien een witte raaf te zijn in Corporatieland. En, om deze beeldspraak te accentueren, dat WoonCompas daarbij de leef-en duurzaamheid niet uit het oog verliest, moge blijken uit de zwaluw- en vleermuis kasten die in het project op Katendrecht zijn verwerkt.

Rotterdam, 3 juni 2015

drs. M. Schut,
voorzitter

3. Governance

Externen waarderen het proces van besturen doorgaans op basis van prestaties en fouten. De aandacht ligt, niet geheel terecht, vooral bij het laatste. Als iets fout gaat, is de suggestie dikwijls dat dit met “Good Governance” voorkomen was. 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. In de eerste plaats dienen zij echter goede prestaties vanuit de doelstelling mogelijk te maken. Dit mag elkaar niet in de weg staan. Het is daarom van groot belang om met elkaar heldere kaders af te spreken. Als basis voor deze kaders hanteert WoonCompas de governancecode vanuit Aedes. Indien voorgeschreven zaken voor de jaarverslaglegging uit deze code niet specifiek opgenomen zijn in dit jaarverslag, voldoen deze aan de code.

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

In 2011 is WoonCompas succesvol gevisiteerd door Ecorys, in 2015 zal de visitatie voor het eerst worden herhaald.

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

3.1 Directie en Bestuur

Het bestuur over de periode 1 januari 2014 tot 1 april 2014:

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 gewogen en ingedeeld in functiegroep E. De bezoldiging past binnen dit model. Op verzoek van de bestuurder is het salaris sinds 2011 gefixeerd, ondanks positieve beoordelingen. Het salaris voor 2014 is inclusief andere kosten componenten voor de werkgever opgenomen in het financiële deel van het jaarverslag. Dit salaris ligt hoger dan volgt uit de door minister Blok vastgestelde staffel voor 2014, maar het overgangsrecht is van toepassing. De arbeidsovereenkomst geldt voor onbepaalde tijd. De bestuurder heeft eind 2013 te kennen gegeven per 1-4-2014 een functie buiten WoonCompas aanvaard te hebben.

Voor de periode 1 april 2014 tot en met 31 december 2014:

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

Functie: directeur - bestuurder

Benoeming: 1 april 2014

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



In verwachting van

75 jaar heilpädagogie. Oog voor het h

Liefde en seksu

L.F.C. Mees Dieren zijn wat mensent

Moeilijke kinderen bestaan niet.

Reizenbriek Kindervoeding

Rechts en seksuele/Kinderslechten

Mijn lot heeft vlam gevat. Streef naar

GROEIWIJZER van oud tot nu toe

EEN - BET

75

75

75

75

75

75

75

75

75

75

75

75

75



Uit hoofde van zijn functie is de bestuurder van WoonCompas bestuurslid van Stichting De Knoop te Rotterdam, bestuurslid van de Stichting Pax Intransitus, de vriendenstichting van Laurens en WoonCompas. De bestuurder is onafhankelijk, heeft geen tegenstrijdige belangen en vervult geen nevenfuncties die daarmee mogelijke conflicten kunnen veroorzaken. Hij is onder andere verantwoordelijk voor strategie & beleid, het realiseren van de doelstellingen, financieringen, resultatenontwikkelingen en het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie. Dit ligt in de statuten vast. Het bestuur legt verantwoording af aan de RvC. De bestuurder verstrekt hiertoe gevraagd en ongevraagd informatie. In hoofdstuk 4 wordt breed ingegaan op de strategie en de doelstellingen en de wijze waarop WoonCompas deze formuleert en tracht te realiseren.

3.2 Risicoparagraaf

3.2.1 Risico analyse en maatregelen

WoonCompas is actief in het inventariseren, vastleggen en bewaken van risico's. Voor de nabije toekomst zien wij als belangrijke risico's:

- Projectontwikkeling: risico is een lager ontwikkelresultaat Musa;
- Zorgvastgoed: risico is de verandering van wet- en regelgeving zorgvastgoed met een negatieve impact op operationele kasstroom;
- Herziene woningwet, niet-DAEB²: risico is een verandering van wet- en regelgeving zorgvastgoed met een negatieve impact op operationele kasstroom;

Deze risico's zijn in de volgende weergave gevisualiseerd, waarbij enerzijds de "waarschijnlijkheid van voorkomen" is afgezet tegen de "algehele impact op WoonCompas".

RISICOTABEL		WAARSCHIJNLIJKHEID VAN VOORKOMEN		
		niet waarschijnlijk	mogelijk	waarschijnlijk
IMPACT	groot	Project-ontwikkeling	Zorgvastgoed	
	middelmatig			
	klein			Herziening woningwet

Samenvatting risico's en acties:

- Projectontwikkeling: acceptabel risico, voortdurend onder de aandacht;
- Zorgvastgoed: relatief groot risico, maatregelen getroffen o.a. door realistische huuropbrengsten in te rekenen;
- Herziene woningwet, niet-DAEB: risico met weinig impact, we monitoren de ontwikkelingen.

² DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang

Projectontwikkeling

In 2015 zullen we het project Musa Katendrecht afronden. Hoewel het pand later dan gepland zal worden opgeleverd, is dat door de contractuele afspraken in financiële zin geen risico.

Naarmate het project vordert neemt de betrouwbaarheid van het verwachte projectresultaat, alsmede het zicht op de nog resterende risico's toe. Tot op heden wordt het project binnen de financiële kaders gerealiseerd en worden de resterende risico's adequaat bewaakt. De liquiditeitsplanning heeft onze specifieke aandacht. Naast de planning en de financiën hebben ook de overige relevante aspecten, zoals kwaliteit, risico, organisatie en informatie onze aandacht. Deze worden door ons continu gemonitord en periodiek gerapporteerd.

Zorgvastgoed

De toenemende risico's bij de exploitatie van zorgvastgoed zijn bij WoonCompas voldoende onder de aandacht. De risico's zijn de laatste jaren toegenomen door veranderende wet- en regelgeving. Sinds de begroting 2014 worden deze ook expliciet vastgelegd in de risicoparagraaf van jaarrekening en begroting en is daarmee onderdeel van de P&C cyclus.

Er spelen veel actuele zaken rond zorgvastgoed. Sinds 1 januari 2015 is de langdurige zorg niet langer via de AWBZ geregeld, maar via de Wlz (Wet langdurige zorg), WMO (Wet maatschappelijke ondersteuning) en Zvw (Zorgverzekeringswet). Het scheiden van wonen en zorg is reeds geruime tijd onder de aandacht.

Naast kennis van de veranderingen in wet- en regelgeving is kennis van onze huurders een belangrijk aspect in de risicobeoordeling. Vanuit onze achtergrond en onze recente activiteiten is dit voldoende op peil. In een beleidsbijeenkomst met relevante zorg- en welzijnspartijen hebben wij van gedachten gewisseld over de huisvestingswensen en –mogelijkheden in de toekomst. Daarnaast heeft de directeur-bestuurder in 2014 individuele gesprekken met vrijwel alle huurders gevoerd, onder andere, over de gevolgen van de veranderingen in de zorg.

Verder heeft WoonCompas in het afgelopen jaar deelgenomen aan het project RIVIER, waarin het sluiten van verzorgings- en verpleeghuizen in Rotterdam met alle betrokken zorgpartijen en woningcorporaties is besproken. Dit heeft tot een goed inzicht in de regionale situatie geleid.

De inkomsten van WoonCompas bestaan voor de jaren 2015 t/m 2019 gemiddeld voor 30% uit huurinkomsten van intramuraal zorgvastgoed. Bij het intramurale zorgvastgoed zijn de risico's voldoende in beeld. Ofwel is sprake van een langlopend doorlopende huurovereenkomst van een pand dat in het strategische huisvestingsbeleid van de zorgorganisatie past, ofwel zijn de risico's vertaald in een lagere waardering in deze jaarrekening en lagere kasstromen in de begroting.

Voor het overige zorgvastgoed hebben wij vastgesteld dat veelal sprake is van langdurig doorlopende huurovereenkomsten met een voor huurders aanvaardbare huurprijs. Daarnaast schatten wij het debiteurenrisico als acceptabel in. De belangrijkste huurders zijn solvabele zorgpartijen. De debiteuren worden periodiek gescreend. De risico's ten aanzien van zorgvastgoed zijn bij WoonCompas goed in beeld en zijn voldoende afgedicht.

Herziene woningwet, classificatie vastgoed DAEB en niet-DAEB

In het kader van de verwachte splitsing in DAEB en niet-DAEB activiteiten heeft WoonCompas extern advies ingewonnen. Van belang is dat dit geen effect zal hebben op de verhouding DAEB en niet-DAEB activiteiten. WoonCompas zal de effecten van de herziene Woningwet in 2015 in beeld brengen om het effect op het beleid en de risicoperceptie in te kunnen schatten.

3.2.2 Risicobeheersing en controlesystemen

De interne werkprocessen zijn vastgesteld en worden ondersteund door ons automatiseringssysteem. De accountant heeft tijdens de controle van deze jaarrekening de betrouwbaarheid en juistheid van procedures hieromtrent getoetst in een IT-audit. Uit deze audit zijn enkele aandachtspunten voortgekomen, waar door WoonCompas opvolging aan wordt gegeven.

De kwartaalrapportages zijn in 2014 qua opzet gelijk gebleven na de doorgevoerde verbeteringen in 2013 en zijn een apart agendapunt bij de RvC vergaderingen. Onderdeel van de kwartaalrapportage is een vergelijking met het jaarplan en de meerjarenbegroting die jaarlijks worden opgesteld voorafgaand aan het betreffende boekjaar. Deze vergelijking vindt niet alleen plaats op basis van kerncijfers, de inhoudelijke doelen zijn minstens zo belangrijk en zijn onderdeel van de schriftelijke verslaglegging. De afspraak met de RvC is dat minimaal 1 keer per jaar risicomanagement geagendeerd wordt. In 2014 is dit iedere vergadering besproken, niet noodzakelijk als apart agendapunt, wel per onderdeel. Gezien de grootte en impact van Musa te Katendrecht is iedere vergadering de voortgang van het project inclusief risico-evaluatie onderwerp van gesprek. We hebben met de auditcommissie overleg gevoerd over liquiditeitsscenario's. We sturen actief op kasstromen en hebben daarbij zowel aandacht voor de kasstroom uit projectontwikkeling als voor de operationele kasstroom. Beide hebben onze aandacht.

Voordeel van onze omvang is de overzichtelijkheid. Er blijft gevoel met getallen. Bij ieder complex hebben we een beeld en bij de institutionele huurders eveneens. We zijn met 15 collega's die elkaar bij naam kennen, geïnteresseerd zijn in ieders werk, elkaar helpen bij drukte en vervangen bij vakanties. Dat is een natuurlijke vorm van controle met grote waarde. Onze bedrijfsbrede bijeenkomsten kennen een uitwisselend karakter. Op basis van praktijkvoorbeelden bespreken we onze rol en de valkuilen. Daarbij merken we op dat het nodig blijft om onze uitgangspunten ten aanzien van integriteit te herhalen. In 2015 is een specifieke bijeenkomst hierover gepland.

Deloitte heeft de jaarrekening gecontroleerd. De gegevensuitwisseling met Deloitte verliep goed, WoonCompas constateert helaas dat de jaarrekening 2014 wederom een intensief traject is geweest. Zowel bestuur als RvC constateren dat de extra informatie- en rapportagevragen lang niet altijd zinvolle informatie opleveren. Daar kunnen we Deloitte niet op aanspreken, zij zijn niet de eisende partij. Wat rest is een deel frustratie. Het is lastig collega's te motiveren om berekeningen te maken die tijdrovend zijn en gevoelsmatig geen toegevoegde waarde hebben. Als toezichthouders het wenselijk achten bedrijfskosten terug te dringen, zouden we een kritische blik op de informatie-eisen als prioriteit willen meegeven. Ook onze auditcommissie houdt van doelmatig en doeltreffend.

3.3 Raad van Commissarissen

WoonCompas beschikt over een betrokken en actieve Raad van Commissarissen. Op 31 december 2014 had de Raad van Commissarissen de volgende samenstelling:

Dhr. M. Schut (1951)

Voorzitter, lid remuneratiecommissie.

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

Beroep: directeur, bedrijfsadviseur

Overige functies o.a.:

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

Dhr. J. Freie (1960)

Secretaris, lid remuneratiecommissie

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

Beroep: directeur Stadsontwikkeling Maassluis

Mevr. M. Janssen van Raay (1967)

Lid namens huurders, met specialisme institutionele huurders.

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

Beroep: Verslavingsarts KNMG/Hoofd behandeling

Overige functies o.a.:

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

Dhr. 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. Vice-voorzitter RvC

Benoemd in 2011. Benoemingstermijn eindigt in 2015.

Beroep: financieel directeur.

Overige functies o.a.:

- vice-voorzitter Rekenkamercommissie Schiedam/Vlaardingen

Dhr. P. van Poelgeest (1949)

Lid Auditcommissie

Benoemd per 1 april 2014. Benoemingstermijn eindigt in 2018.

Beroep: directeur, adviseur

Overige functies o.a.:

- voorzitter College van Diakenen Diaconie Protestantse Gemeente Rotterdam-Zuid
- voorzitter bestuur Stichting House of Hope
- voorzitter Stichting Vrienden van de Hillevliet
- voorzitter Kiesvereniging SGP Albrandswaard
- lid Raad van Aangeslotenen Samen010 (voorheen KSA/GCW)
- lid Stedelijk Diaconaal Missionaire Stuurgroep
- adviseur bij Gids-netwerk Rotterdam

Bezoldiging Raad van Commissarissen

De vergoedingen voor de RvC in 2014 (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.

3.4 Horizontale dialoog, de Raad van Participanten

De Raad van Participanten (RvP) is een statutair vastgelegde Raad die voornamelijk bestaat uit afgevaardigden uit de kring van kerkelijke gemeenten in of nabij het werkgebied van WoonCompas. Zij vergadert minimaal drie keer per jaar onder vicevoorzitterschap van de voorzitter van de Raad van Commissarissen (RvC). De RvP houdt toezicht op de grondslag, doelstelling en identiteit van WoonCompas. Daarnaast adviseert de RvP aan de RvC over de huisvesting van en voor de doelgroepen en de positionering van WoonCompas. De RvP ontsluit een breed netwerk dat voeling heeft met maatschappelijke tendensen, vraagstukken en behoeftes in relatie tot het werkveld van WoonCompas en - heel belangrijk - heeft rechtstreekse banden met bewoners. De RvP representeert de historische stakeholders. De bestuurder is normaliter aanwezig bij de vergaderingen, maar heeft geen stemrecht. In 2014 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. 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 Intratibus. Deze uitwerking leidt tot een extra deel infrastructuur die zinvol is om voeling te houden met locaties en als vanzelf een deel reflectie verzekert. In 2014 hebben de locatiecommissies van Wooncentrum Helga en Parkflat Arcadia succesvol een beroep gedaan op Pax Intratibus.

Er worden verslagen gemaakt van de vergaderingen, die verstrekt worden aan genodigden. Het karakter van de vergadering kenmerkt zich door open overleggen met ruimte voor kritiek en verschillende visies van alle partijen. Dit karakter sluit het beste aan bij een besloten verstrekking van de notulen. In onderstaande lijst staan de oorspronkelijke kerkelijke gemeenten opgenomen met de vertegenwoordigers zoals die de laatste vergadering van 2014 golden:

Lid van de Raad

dhr. H. Groeneveld
 mw. mr. H.P.H.M. Leijendekker-van Kaam
 dhr. P. Schipperus
 dhr. A.R.R. Vos (voorzitter RvP)
 dhr. drs. M. Schut (vice-voorzitter RvP)
 vacature
 dhr. A. Versteeg
 vacature
 dhr. G.J. Maclean
 dhr. E.G. Matser
 dhr. S. Reuijl
 mw. J.J. Visser-van Rijswijk
 mw. J.C.M. Stigter
 mw. E. Th. H. van Wijngaarden-Raben
 dhr. J.S.J. Slee
 mw. drs. F. Wout
 mw. J. Mannak
 dhr. L.Y. Yuen
 dhr. T. Grinwis
 dhr. C. van der Jagt
 dhr. ir. B.T.A. Westerouen van Meeteren
 dhr. M.P. van Mansum
 dhr. mr. H.G. Vis
 mr. R. van der Heijdt
 dhr. S. Slootweg
 dhr. R. Soekhlal
 dhr. L.J. Lemmens
 vacature
 vacature
 mw. E. Jippes-Westerhoff
 mw. A.F. van der Meijden-van der Aa
 mw. E. Pesik
 mw. A. Nanson

namens:

NH Gemeente Berkel en Rodenrijs
 Parochie O.L. Vrouwe Geboorte Berkel en Rodenrijs
 Gereformeerde Kerk Berkel en Rodenrijs
 PKN (wijk)gemeenten Bleiswijk
 namens WoonCompas
 voor locatie De Oudelandse Hof
 S.G.A. Gemeente Alexanderstad
 voor locatie De Aarhof
 Gereformeerde Kerk Vrijgemaakt
 Protestantse Gemeente Rotterdam Noordrand
 PKN Gemeente Verrijzeniskerk Rotterdam Alexander
 Protestantse Wijkgemeente Schiebroek
 Hervormde Gemeente Overschie
 Lutherse Gemeente
 RK Parochie De Vier Evangelisten
 Instelling Katholiek Rotterdam
 Gereformeerde Kerk van Rotterdam
 Kerkgenootschap Ceme Rotterdam
 NH Gemeente Delfshaven
 Doopsgezinde Gemeente
 Regenten 't Hofje van Gerrit de Koker
 PKN/Diaconie Hervormde Gemeente Rotterdam-Centrum
 Instelling Katholiek Rotterdam
 RK Parochie Heilige Drie Eenheid
 Instelling Katholiek Rotterdam
 Hindoestaanse Gemeenschap
 RK Parochie De Emmausgangers
 locatie Zomerhoek
 locatie De Beukelaar
 Algemene Kerkenraad Protestantse Gemeente Barendrecht
 PKN Gemeente Carnisse Haven
 RK Parochie OLV van Lourdes
 Evangelische Broeder Gemeente Rotterdam

Andere stakeholders

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

3.5 Visitatie

WoonCompas is 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.

In 2015 zal de visitatie voor het eerst worden herhaald.

4. Volkshuisvestingsverslag

4.1 Algemene gegevens

Naam van de toegelaten instelling

Stichting WoonCompas

Gemeente waar de instelling haar woonplaats heeft

gemeente Rotterdam

Werkgebied

De Stichting is uitsluitend werkzaam in de gemeenten:

Rotterdam, Capelle aan den IJssel, Lansingerland (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

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

Het westen hield zich in 2014 erg bezig met het bepalen van de juiste aanpak voor de toenemende conflicten in de wereld en in het Midden Oosten specifiek. Door de opkomst van IS is deze discussie verder aangewakkerd. Eigen (olie)belangen en humanitaire belangen lopen bij de inzet bij vredesoperaties door elkaar heen.

De verschuiving van het machtscentrum van de wereld heeft zich verder doorgezet. De economische macht van China blijft toenemen, ondanks de teruglopende economische groei. Ook de bevolkings- en economische groei van India en andere landen bepalen de veranderende verhoudingen in de wereld. De ontwikkelingen in Rusland sprongen in 2014 het meest in het oog. De Olympische spelen in Sotsji bleken achteraf de opmaat voor Poetin om de Krim in te nemen. De onrust in Oost Oekraïne die daarna ontstond kwam tot een dieptepunt met het neerhalen van vlucht MH17, waarbij alle inzittenden - waaronder 196 Nederlanders - om het leven komen. Op de herdenkingsbijeenkomst gaf een meisje dat haar moeder verloor het Nederlandse volk weer een sprankje hoop met een prachtige toespraak.

In Nederland gebeurde veel in 2014. Den Haag veranderde eind maart in een vesting in verband met de 'Nuclear Security Summit', een internationale topconferentie met deelname van alle belangrijke staatshoofden van de wereld. Na de gemeenteraadsverkiezingen wist Geert Wilders de aandacht weer eens op zich te vestigen door uitlatingen over te veel Marokkanen. Koningsdag werd voor het eerst gevierd, en wel op 26 april aangezien 27 op een zondag viel. Waylon en Ilse de Lange werden tweede op het Songfestival en veel bekendheden deden mee aan de #icebucketchallenge om aandacht te vragen voor ALS. De aandacht ging verder uit naar een overval op een juweliersechtpaar in Deurne waarbij de twee overvallers werden doodgeschoten. Twee Nederlandse studentes verdwenen in Panama om niet levend te worden teruggevonden. Volkert van der Graaf, de moordenaar van Pim Fortuin werd voorwaardelijk op vrije voeten gesteld na het uitzitten van 2/3 van zijn straf van 18 jaar. In december werd de afperser van John en Linda de Mol opgepakt en stapte de burgemeester van Maastricht op na ophef over zijn privé leven. Gangnam Style werd dé internetsensatie van het jaar, het was de eerste video die meer dan 2 miljard keer werd bekeken op YouTube. In 2014 overleden onder andere Els Borst, Hugo Brandt Corstius, Seth Gaaikema en Wubbo Ockels.

Op sportief gebied was 2014 een jaar van hoogtepunten. Op de Olympische Spelen behaalde de Nederlandse equipe een recordaantal van 24 medailles. Nikki Terpstra won in het voorjaar Parijs-Roubaix, de eerste Nederlander die sinds 2001 een wielerklassieker won. Het WK Hockey in Den Haag was een sportief succes, met de Nederlandse dames als glorieuze winnaar. Maar de zomer stond vooral in het teken van het Nederlands Elftal dat in Brazilië boven verwachting goed presteerde. Nederland kleurde langzaam weer oranje na de spectaculaire zeges op Spanje en Chili. Nederland werd uiteindelijk derde en Duitsland won de wereldtitel.

In Rotterdam werd na een jarenlange verbouwing het nieuwe Station Rotterdam Centraal door koning Willem-Alexander geopend. Rotterdammers konden ook trots zijn op de opening van de Markthal dat een ongekeno aantal bezoekers trok. Ook de 34e editie van de Marathon Rotterdam werd een succes. De laatste marathon waar Alex van Muijen, oud-voorzitter van het Huurdersplatform van WoonCompas, als vrijwilliger actief was. Hij heeft om gezondheidsredenen een stapje terug moeten doen.

De grote winnaar van de gemeenteraadsverkiezingen in de havenstad was Leefbaar Rotterdam met 28 procent van de stemmen, goed voor veertien van de 35 zetels. De PvdA verloor en hield in de raad acht zetels over. Het nieuwe collegeprogramma van Leefbaar Rotterdam, D66 en CDA kreeg als titel #Kendoe. Daarmee gaf het collega van B&W haar ambitie aan: de handen uit de mouwen, meer doen en minder praten.

De woningcorporaties kwamen vooral in het nieuws tijdens de parlementaire enquête. De interviews van de sleutelfiguren rond schandalen in de sector werden live uitgezonden. De belangrijkste conclusies uit het rapport 'Ver van huis' van de enquêtecommissie waren niet mals. "Vestia lijdt 2,7 miljard euro schade door derivaten. Er is fraude, zelfverrijking en imagoschade. Er wordt geld over de balk gesmeten bij verschillende woningcorporaties. Het stelsel trilt op haar grondvesten". Alsof er geen goed functionerende corporaties in Nederland zijn die gewoon hun maatschappelijke doelen nastreven!

Als reactie maakte Minister Blok (Wonen en Rijksdiensten) de plannen van het kabinet voor een vernieuwde inrichting van het corporatiestelsel bekend. In december werd de herziene Woningwet door de Tweede Kamer goedgekeurd. In de nieuwe wet worden de taken en het werkgebied van woningcorporaties afgebakend. Daarnaast wordt de rol van gemeenten uitgebreid en wordt het toezicht verstevigd. Met de invoering van deze wet verandert er veel. De financiering van de niet-DAEB, de administratieve inrichting en de relatie met de gemeente om maar een paar zaken te noemen.

De wet gaat per 1 juli 2015 in, maar de effecten ervan zullen de komende jaren pas volledig duidelijk worden. Het is de vraag wat er in de toekomst aan gewenste ontwikkelingen blijft liggen als gevolg van deze wet.

WoonCompas zal de belangrijkste gevolgen dit jaar in beeld brengen om te bepalen of het beleid moet worden aangepast.

Resumerend kenmerkt het jaar 2014 zich vooral door angst door de opkomst van IS en het drama rond de MH17. Ook de rellen in Ferguson bewezen nog maar eens dat ongelijkheid en racisme niet zijn verdwenen. Of in ieder geval niet door iedereen hetzelfde worden ervaren. Meer solidariteit en wederzijds begrip zou de wereld een stuk prettiger maken. Op dat vlak waren ook gebeurtenissen die tot hoop stemden. Zo hebben we in januari het 200 jarig bestaan van onze Grondwet gevierd, na de Amerikaanse de oudste grondwet ter wereld. Verder kondigden de Amerikaanse president Barack Obama en de Cubaanse president Raúl Castro in december aan dat beide landen hun diplomatieke relatie te gaan herstellen. Het mooiste teken van hoop was wel de kracht van de 13 jarige van Gita Wiegel, die bij de herdenkingsdienst voor een sprankeltje licht zorgde met het uitspreken van haar dankbaarheid voor de steun van anderen en haar ambities voor de toekomst. Laten we dat vooral vasthouden.

4.3 Activiteiten en ontwikkelingen

4.3.1 Organisatieontwikkelingen

Door het vertrek van Tim van Schijndel was onze blik begin 2014 iets meer intern gericht dan normaal. Ter gelegenheid van Tim's afscheid is een mini-symposium georganiseerd. Onder leiding van Felix Rottenberg is gesproken over de woonruimte voor kwetsbare mensen en de maatschappelijke verantwoordelijkheid daarvoor. Met inhoudelijke bijdragen van Martijn Boelhauwers van Buro Maan en professor Van Gool van het Spoorweg Pensioenfonds was het een zeer geslaagde bijeenkomst.

De nieuwe organisatie is voornamelijk door interne verschuivingen vorm gegeven. Marcel Korthorst is sinds 1 april 2014 benoemd als directeur-bestuurder. De functie van Maarten van Lith is uitgebreid en Marco Hoogland fungeert op deeltijd basis als controller en sparringpartner van de directeur-bestuurder. Verder hebben enkele kleinere veranderingen er voor gezorgd dat de organisatie voldoende op peil is gebleven. Het heeft een aantal maanden geduurd, maar in de loop van het jaar was iedereen aan de nieuwe situatie gewend. Belangrijk is dat de wijzigingen voor onze bewoners en samenwerkingspartners geen grote gevolgen heeft gehad.

In juni is ons team versterkt met Ingrid Burgers als verhuur coördinator. Zij heeft haar plek in de organisatie snel weten te vinden. Deze functie was vacant sinds het vertrek (vervroegd pensioen) van Fransien van Rijn. In deze tussenliggende periode was deze tijdelijk ingevuld door Ellen Voorhans, naar tevredenheid van zowel WoonCompas als Ellen.

De werkdruk was in 2014 hoog. Veel medewerkers hebben een stapje extra gezet om de dienstverlening op peil te houden. Ook het ziekteverzuim was acceptabel. De organisatiewijziging, de bouw van Musa Katendrecht, de herijking van de strategie, maar ook het vastgoedbeheer voor derden hebben extra inspanningen gekost. Deze zijn door onze medewerkers zeer voortvarend opgepakt. Een compliment is op zijn plaats.

In memoriam: Sjaak van Gils

Op 24 september 2014 overleed op 56 jarige leeftijd Sjaak van Gils. Sjaak was onze huismeester in de Koninginnetoren en Waterkant. Hij deed dat met veel plezier en kreeg daarvoor ook veel waardering. Sjaak heeft bij WoonCompas een kans geboden gekregen en die gegrepen. Hij sloot daarmee een moeilijke periode in zijn leven af. Juist op het moment dat we spraken over uitbreiding van zijn functie ontving hij het slechte bericht over zijn gezondheid. In een half jaar tijd heeft de ziekte zijn lichaam gesloopt. Sjaak heeft zijn ziekte waardig gedragen en zag ook in deze periode nog steeds de positieve dingen. Zijn humor is een van de karaktereigenschappen die wij ons zullen blijven herinneren.

4.3.2 Mutaties in de Raad van Commissarissen

Op het mini-symposium reikte wethouder Korrie Louwes twee onderscheidingen uit aan (oud) commissarissen. Voormalig lid Wim de Winter ontving uit haar handen de Erasmusspeld voor zijn jarenlange inzet voor diaconale projecten, zijn toezichthoudende functies bij Zorg- en WoonCompas en zijn bestuursfuncties bij Jong Ondernemend Nederland en het CDA.

Scheidend voorzitter Hans Bas Val ontving de Wolfert van Borselenpenning voor zijn langdurige vrijwillige leidinggevende activiteiten voor de Rotterdamse samenleving. Sinds zijn studie aan de Erasmus universiteit was hij actief als vrijwilliger in leidinggevende functies, onder andere als directeur van de Studentenmensa en als praeses van diverse studentenverenigingen. Daarna was hij blijvend zeer actief op maatschappelijk en kerkelijk terrein in diverse functies. Het gemeentebestuur reikte daarom als blijk van waardering de Wolfert van Borselenpenning uit. De inscriptie luidt: 'Een deugdzame Rotterdamse Lutheraan'.

Naast Hans Bas Val nam ook Hans Bos per 1 april 2014 afscheid van de Raad van Commissarissen. Hans heeft vele jaren als secretaris van WoonCompas en rechtsvoorgangers een positieve bijdrage gegeven aan het realiseren van de doelstellingen. In deze periode van sterke groei van de organisatie en uitbreiding van activiteiten was Governance zijn aandachtsgebied.

Per 1 april is Theo Schut benoemd als voorzitter van de raad en zijn twee nieuwe leden benoemd: Jan Freie als secretaris en Piet van Poelgeest op voordracht van de huurders.

4.3.3 Musa Katendrecht

Een enthousiast team werkt sinds 2007 aan het project. De ontwikkeling kende een hobbelig parcours. Op spannende momenten was het eenvoudiger geweest om het bijltje er bij neer te gooien, maar dat heeft geen van de partners gedaan. WoonCompas hecht waarde aan deze loyaliteit en ervaart dat als erkenning van de schoonheid van vorm en functie van dit bijzondere complex. Ook de plek heeft bijgedragen aan het enthousiasme. Katendrecht is rijk aan historie, het havenverleden is er zichtbaar en voelbaar. De locatie Musa is tot 1981 in gebruik geweest voor op- en overslag van bananen door Müller-Thomsen. Jonge Rotterdammers visten hier de "verloren" bananen uit de Maashaven. De Bananenstraat is hiernaar vernoemd, maar deze verdwijnt deels door de bouw van ons complex. De naamgeving is daar een directe verwijzing naar: de banaan komt terug in haar Latijnse naam, maar ook Mosa (Maas) is niet ver weg.

Het gebouw is in januari 2014 'uit de grond' gekomen en in juni is het hoogste punt bereikt. Aan het einde van het jaar was het gevelwerk vrijwel gereed en was de afbouw in volle gang. De bouw is gedurende het werk aanzienlijk vertraagd. Oplevering had reeds in 2014 moeten plaatsvinden, maar wordt nu eind mei 2015 voorzien.

We hebben veel aandacht besteed aan de risicobeheersing en de liquiditeit. Gelet op de omvang van deze ontwikkeling is dat op zijn plaats. Het project wordt binnen de budgettaire kaders en kwaliteitsnormen gerealiseerd, het meerwerk wordt strak bewaakt en blijft tot een minimum beperkt.

Musa zal in eigendom komen van het Spoorweg Pensioenfonds en het Pensioenfonds voor het Openbaar Vervoer. Daartoe is in 2012 een Turn Key Overeenkomst afgesloten. Beide organisaties worden vertegenwoordigd door SPF Beheer, die voor ons tijdens de bouw een belangrijke gesprekspartner is. Periodiek is de voortgang besproken en de beheerfase voorbereid, dit waren constructieve overleggen die altijd in een goede sfeer plaatsvonden.

We hebben de verwachting dat het gebouw bij oplevering nagenoeg volledig verhuurd zal zijn. Naast de 135 huurwoningen zullen de volgende organisaties zich in Musa vestigen:

- De Passie, een evangelische school voor voortgezet onderwijs. Met circa 4.700 m2 de grootste gebruiker van het nieuwe pand;
- Young Business School de Waal is een brede VMBO school in Rotterdam en maakt onderdeel uit van de Stichting LMC Voortgezet Onderwijs. Een school met zowel een Economie & Ondernemen als Zorg Welzijn profiel in de bovenbouw van het VMBO.
- In Logeershuis De Buren kunnen mensen terecht om te herstellen na ziekte en/of opname in een ziekenhuis, wanneer zij niet kunnen terugvallen op een eigen netwerk van familie, burens, vrienden of kennissen, en ook nog niet helemaal zelfstandig kunnen wonen (functioneren). Een welkome aanvulling voor bewoners Musa Katendrecht.
- De doelstelling van House of hope is heel compact uitgedrukt in de slogan: "meer leven in de wijk". Door een combinatie van laagdrempelige zorg, bezoekwerk thuis, straatwerk in de wijk, liefde, vriendschap, ontmoetingsactiviteiten en participatie van wijkbewoners, weet House of Hope een unieke doelgroep aan te trekken. WoonCompas is reeds sinds 2010 aan House of Hope verbonden als beheerder van de locatie in de Tarwewijk. House of Hope vierde in 2014 haar tienjarig bestaan. De initiatiefnemers Cor en Elsbeth Hubach ontvingen daarvoor de Erasmuspennning en recent zijn zij gehuldigd als lid in de orde van Oranje Nassau. Het nieuwe ondersteunings- en ontmoetingscentrum van House of Hope in Musa is van toegevoegde waarde voor wijkbewoners.
- Tot slot is WoonCompas in overleg met een actieve buurtbewoner voor het realiseren van een laagdrempelig maatschappelijk horecaproject voor de wijk. Huiskamer de Kaap zou een prachtige toevoeging zijn op de reeds aanwezige functies in Musa en in de wijk.

4.3.4 Helga

Gezondheidscentrum

In de tweede helft van 2014 is gestart met het realiseren van een gezondheidscentrum. Het centrum zal bestaan uit huisartsen, fysiotherapeuten en andere medische dienstverleners van Helianth, Fysioplus, Centrum voor Logopedie en een podotherapie Rotterdam. Met de komst van het gezondheidscentrum geeft WoonCompas invulling aan haar doelstelling om (zorg)functies aan de wooncentra toe te voegen. De gemeente staat positief in deze ontwikkeling. Daarnaast past het in de maatschappelijke trend om langer zelfstandig te blijven wonen. Het is fijn dat bewoners hun huisarts of fysiotherapeut in de buurt hebben en deze zelfs kunnen bezoeken zonder daarvoor de deur uit te moeten.

Om de komst van het gezondheidscentrum mogelijk te maken hebben wij twaalf bewoners gevraagd om (intern) te verhuizen. Het is begrijpelijk dat zo'n verzoek op weerstand stuit. De betrokken bewoners hebben zich uiteindelijk van hun beste kant laten zien en hebben zonder uitzondering volledig medewerking verleend. Aangezien WoonCompas zich realiseert hoeveel impact een verhuizing op deze (veelal hoge) leeftijd heeft, hebben wij heeft zo veel mogelijk meegedacht en meegewerkt om deze mogelijk te maken. Zo hebben wij voor een verhuisservice gezorgd en heeft de woonconsulent gezamenlijk met bewoners nieuwe vloerbedekking uitgezocht, maar ook heeft onze huismeester zelf kasten in elkaar gezet in de nieuwe woning. Naast de financiële compensatie was dit voor veel bewoners reden om achteraf met goed gevoel op de verhuizing terug te kunnen kijken. Wij zijn de betrokken bewoners en medewerkers zeer erkentelijk voor hun medewerking.

De verbouwingswerkzaamheden hebben op gezette tijden tot overlast voor onze bewoners geleid. Wij danken hen voor hun geduld en begrip. Het gezondheidscentrum is in april 2015 in gebruik genomen en het eindresultaat is prachtig. De foto's in dit jaarverslag zijn daarvan het bewijs.

Buurtgerichte Samenwerking Prins Alexander (BSPA)

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

4.3.5 De Aarhof

Laurens heeft aangegeven de huur per 31 december 2016 te willen beëindigen. Dit is een direct gevolg van gewijzigd overheidsbeleid en het scheiden van wonen en zorg. Nu mensen langer zelfstandig thuis zullen blijven wonen kunnen de komende jaren in Rotterdam circa 40% van de verzorgings- en verpleeghuizen hun deuren sluiten. Binnen het project RIVIER hebben de Rotterdamse aanbieders en gebruikers van zorgvastgoed deze verandering in kaart gebracht. Dit heeft slechts op een beperkt aantal locaties tot een verschil van inzicht tussen partijen geleid, waaronder De Aarhof.

Het Stimuleringsfonds voor de Creatieve Industrie heeft aan Foresti en Buro Maan subsidie toegekend voor het ondersteunen van een onderzoek naar zelforganisatie in de zorg. De transitie van de Aarhof maakt daar onderdeel van uit. Het onderzoek richt zich op de werkomgeving van mensen met een beperking vanuit de gedachte dat werken en het zichtbaar maken daarvan, bijdraagt aan de sociale infrastructuur en dynamiek van de stad. Een noodzakelijke meer marktgerichte oriëntatie vraagt om aanpassing in attitude en fysieke werkomgeving; van verzorgingsmodel naar marktmodel.

4.3.6 Rhoon

WoonCompas is in 2014 met diverse partijen actief in gesprek gekomen over de mogelijkheden van herontwikkeling van deze locatie. Dit heeft tot een aantal initiatieven geleid die naar verwachting in 2015 tot concrete resultaten zullen leiden. Voor de tussenliggende periode is de tijdelijke huurovereenkomst met Villa van alles verlengd tot eind 2015. WoonCompas is erg tevreden over deze tijdelijke oplossing, een initiatief voor startende lokale ondernemers dat zich met een bestuur van louter vrijwilligers geheel zelfstandig bedruipt. Ook de tijdelijke inzet van de bungalow door Buurtpreventie verloopt voor alle partijen naar wens.

4.3.7 Nesselint

In Nesselint zijn de bewonersactiviteiten verplaatst naar de vide die als recreatieruimte is ingericht. De bewonerscommissie heeft hiertoe het initiatief genomen en heeft de inrichting zelf verzorgd, onder andere met de meubels. WoonCompas heeft deze ontwikkeling ondersteund door het plaatsen van een pantry en extra verwarming. Dit houdt in dat de bewoners minder gebruik maken van de ruimte in De Knoop, die meer en meer door de school in gebruik wordt genomen. Zus en zo heeft na het vertrek van Bijdehand een gedeelte van de ruimten op de begane grond van Polderlint de kinderopvang op deze locatie voortgezet. Na een korte verbouwingsperiode heeft Zus en zo haar nieuwe BSO Fiësta en kinderdagverblijf Flora in gebruik kunnen nemen.

4.3.8 Waterkant

Wooncentrum Waterkant is ontwikkeld voor en door Surinaamse senioren. Bij de oplevering in 2010 hebben de initiatiefnemers Stichting BHOR en woonvereniging RSK in overleg met WoonCompas bewonersstichting Waterkant opgericht. Met als voornaamste doel om de woningtoewijzing en het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten te organiseren.

In 2014 is de bewonersstichting op initiatief van de huidige bewoners opgeheven. Het verplichte karakter van de bijdrage voor het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten was hier debet aan. WoonCompas heeft nieuwe afspraken met partijen gemaakt over de huur van de gemeenschappelijke ruimten, waardoor de bijdrage niet langer verplicht was. Ook de servicekosten worden sinds oktober 2014 op reguliere wijze via vastgesteld voorschotbedrag in rekening gebracht. De eerste afrekening van de servicekosten zal vóór 1 juli 2015 plaatsvinden.

Naar aanleiding van een beschuldiging van twee bewoners inzake de integriteit van de heer Korthorst is de voorzitter van de Raad van Commissarissen met hen in gesprek getreden. De beschuldigingen zijn na goed overleg in maart 2015 ingetrokken.

4.3.9 De Tuinen

Na het vertrek van huisarts De Gruijl hebben met ingang van 15 februari 2014 Fysio Vermin en Vizzio hun intrek genomen in gezondheidscentrum De Tuinen. Op zaterdag 18 oktober is het eerste lustrum van het gezondheidscentrum op feestelijke wijze gevierd met een open huis en activiteiten gericht op de wijk. WoonCompas heeft hierin een financiële bijdrage geleverd, waardoor een nieuwe tafel kon worden aangeschaft en de bewegwijzering is verbeterd.

4.3.10 Koninginnetoren

De bewoners waren in december 2013 geïnformeerd over de verkoopplannen van eigenaar Maasdelta. Deze plannen zijn in de loop van 2014 bijgesteld van verkoop bij mutatie naar het voornemen tot complexgewijze verkoop.

In februari is een nieuwe bewonerscommissie aangetreden, waarmee veelvuldig overleg is gepleegd. Onder andere over de hoogte van de huurprijs in samenhang met de serviceflattoeslag in de puntentelling, de invulling van de huismeestertaken, het voornemen tot verkoop en de onderhoudsverdeling. De bewonerscommissie heeft haar taak actief opgepakt en is volwaardig gesprekspartner van WoonCompas en eigenaar Maasdelta.





4.3.11 Arcadia en Den Vrijenban / De Lagenban

Habion werkt sinds 2014 volgens een standaard vastgoedmanagementovereenkomst en wil hiermee haar rol als eigenaar professioneler oppakken. Asset- en klantmanagement zijn op deze wijze duidelijker georganiseerd. Het beheer wordt door professionele lokale partijen opgepakt. WoonCompas vervult deze rol voor de panden in Rotterdam. Deze nieuwe werkwijze heeft bij WoonCompas tot extra inspanningen geleid, met voor beide partijen goede resultaten.

Het verzorgingshuis Arcadia is in oktober 2014 geheel leeg opgeleverd na het vertrek van Laurens, die op deze locatie verzorging en verpleging aanbood. WoonCompas zal ook voor deze locatie het vastgoedmanagement op zich nemen. Wij ondersteunen Habion in het transformeren van het gebouw naar een nieuwe functie. Per 1 december 2014 is onze beheerportefeuille daardoor uitgebreid met 50 vhe.

4.3.12 Toekomst en strategie

In 2014 heeft een herijking van de ondernemingsstrategie plaatsgevonden. De invloed van de nieuwe Woningwet, maar ook de bestuurswisseling waren aanleiding daartoe. Na een consultatieronde van de directeur-bestuurder langs de belangrijkste stakeholders en een huurdersbijeenkomst heeft een themabijeenkomst met de Raad van Commissarissen plaatsgevonden. De belangrijkste conclusie is dat de koers niet verlegd hoeft te worden en dat er ook in de toekomst nog voldoende kansen voor WoonCompas zijn. Wij zien de toekomst dan ook met vertrouwen tegemoet.

4.4 Bij voorrang huisvesten van de primaire doelgroep

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

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

Administratief is er verschil tussen “regulier bezit” en “bezit voor bijzondere doelgroepen”. Wij onderkennen qua verantwoording de categorieën 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;
- huurdering wegens leegstand;
- bijzondere aandachtsgroepen;
- individuele huursubsidie;
- huurinvorderingsbeleid;
- nieuwbouwbeleid;
- verkoopbeleid.

4.4.1 Ontwikkeling van de huursom

Volgens richtlijnen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken is de huurstijging per 1 juli 2014 maximaal 4,0 % (2013: 4,0%) zijnde 1,5% boven inflatie. WoonCompas heeft uit oogpunt van betaalbaarheid en gezien de relatief hoge waarde van haar woningen ten aanzien van de maximaal redelijke huur een gematigd beleid gevoerd, per 1 juli 2014 zijn de huren als volgt verhoogd:

- de servicewoningen in Woonzorgcentrum De Aarhof met gemiddeld 2,75% (2013: 2,5%);
- de woningen in het Wooncentrum Helga met gemiddeld 2,75% (2013: 2,28%);
- de niet geliberaliseerde woningen in Nesselande met gemiddeld 2,47% (2013: 3,41%);
- de geliberaliseerde woningen in Nesselande met gemiddeld 3,67% (2013: 4,0%);
- de woningen in complex Waterkant met gemiddeld 2,75% (2013: 1,4%).

De gemiddelde huurstijging van de zelfstandige woningen in het gereguleerde (niet geliberaliseerde) bezit bedraagt 2,7 % (2013 2,4%).

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 2014 zijn de huren gewijzigd volgens onderstaande tabel:

<i>Object:</i>	<i>Procentuele huurverhoging 2014 (2013):</i>
Dorpsdijk 30/Rhoon	0,8% (2,9%)
Heemraadsingel 151	0,8% (2,9%)
Heemraadsingel 197	0,8% (2,9%)
Mathenesserlaan 433	0,8% (2,9%)
Heemraadsingel 237	0,8% (2,9%)
Mathenesserlaan 312	0,8% (2,9%)
Folkert Elsingastraat 34	0,8% (2,9%)
Willem Ruyslaan	0,8% (2,9%)
Bethlehemstraat	0,8% (2,9%)
Watergeusstraat	0,8% (2,9%)
Schielaan	0,8% (2,9%)
Groede 1 (Hekelingen)	0,8% (2,9%)
Maranathalocatie	0,8% (2,9%)

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

4.4.2 Woningtoewijzing

Regulier bezit

De verhuur van zelfstandige woningen gaat primair via het aanbodmodel Woonnet Rijnmond. WoonCompas geeft voorrang aan 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 2014 3,5% (2013 8,6%) van de niet-geliberaliseerde woningen aan mensen met een inkomen hoger dan € 34.678. Hiermee blijven wij onder het maximum van 10 %.

Bezit voor bijzondere doelgroepen

De panden uit dit bezit hebben huurders met een ideële doelstelling. Deze huurders bieden zorg en ondersteuning aan mensen met een verschillende zorgvraag. Zo huisvesten wij indirect mensen met psychosociale problemen, mensen met een verslavingsproblematiek, verstandelijk en/of lichamelijk beperkte mensen, voormalig daklozen en andere mensen met behoefte aan ondersteuning. Alleen Folkert Elsingastraat 34 is een kantoorpand, verhuurd aan zorgorganisatie Laurens.

4.4.3 Mutatie in het woningbezit

Regulier bezit

In 2014 bedroeg de mutatiegraad 9,0% (2013: 9,7%). Per locatie bedroegen de mutaties - als gevolg van vertrek van huurders - wat betreft het woningbezit in:

- De Aarhof 9,9% (2013: 9,1%)
- Helga 12,9% (2013: 14,6%)
- Nesselint 1,6% (2013: 0,8%)
- Waterkant 8,0% (2013: 10,0%)

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

Bezit voor bijzondere doelgroepen

Zorg- en welzijnsinstellingen huren deze panden voor de huisvesting van hun cliënten. Zij doen dat veelal langjarig - contracten van 15 tot 20 jaren zijn gebruikelijk - waardoor het aantal mutaties zeer laag is. Ondanks de kleinschaligheid van sommige huurders zijn zij al jaren betrouwbare partners. Van mutaties was in 2014 geen sprake, wel werden onderhandelingen gevoerd over de huurcontracten van Mathenesserlaan 433 en Heemraadssingel 197. Veel van deze panden zijn historisch eigendom, ze zijn ooit verworven door één van onze rechtsvoorgangers. De locatie is goed, de architectuur vaak van hoge kwaliteit en de bestemming staat een veelvoud van doelgroepen toe. Hiermee hebben we een flexibele poule van zorgvastgoed dat we al tientallen jaren vrijwel zonder leegstand verhuren, door de juiste randvoorwaarden en omdat het panden zijn die bijdragen aan identiteit. WoonCompas kijkt goed naar dit bezit voor nieuwe ontwikkelingen, een lange levensduur is immers voor de meeste betrokkenen een pre.

4.4.4 Huurderving wegens leegstand

Regulier bezit

De huurderving wegens leegstand in het woningbezit bedroeg in 2014:

- in De Aarhof 0,8% (2013: 0,7%)
- in Helga 8,1% (2013: 3,8%)
- in Nesselint 0,7% (2013: 0,7%)
- in Waterkant 1,3% (2013: 1,1%) voor de woningen
0,7% (2013: 0,4%) 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 Rhoon.

Huurderving totale bezit

De huurderving over de totale portefeuille bedraagt in 2014 2,3% (2013: 1,2%). Dit is hoger dan de maximum streefwaarde van 1%. Van de 2,3% leegstand bedraagt 1,6% leegstand in afwachting van projecten, leegstand servicekosten en oninbare debiteuren. De gecorrigeerde leegstand bedraagt 0,7% (2013: 0,3%) en blijft binnen de streefwaarde van 1,0%. Dat is een grote verdienste van de medewerkers van WoonCompas. In een tijd dat veel vastgoed leegstaat en mensen minder snel verhuizen, hebben wij de derving in de breedte zien afnemen. Wij realiseren ons echter dat in economisch minder voorspoedige tijden er meer animo is voor goedkopere woningen. In het geval van WoonCompas heeft de toenemende animo het voor 2014 gewonnen van de lagere verhuisgeneigtheid.

4.4.5 Bijzondere aandachtsgroepen

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

Onze mix van huurders is voor veel andere corporaties samengevat in de term “bijzondere aandachtsgroepen”. Wij huisvesten in onze gebouwen mensen met psychiatrische problematiek, verslavingsproblematiek, met een verstandelijke of meervoudige beperking, met een specifieke zorg- en/of welzijnsvraag, senioren met en zonder zorgbehoefte en dat bij voorkeur in combinatie met functies met een publiek karakter. Dit laatste om het huis een plek in en niet naast de maatschappij te laten zijn. Onze huurders, institutioneel of personen, vallen doorgaans onder specifieke regelgeving die van jaar tot jaar wijzigt. De onzekerheid over hun toekomst zien wij terug in het afnemen van nieuwe initiatieven. Daartegenover staat dat er meer gekeken wordt naar verbeteringsmogelijkheden binnen bestaande voorzieningen. In dat laatste denken wij volop mee, waarbij wij ervaren dat er sprake is van wederzijds volwaardig partnerschap. WoonCompas zet haar creativiteit het liefst in voor niet-standaard oplossingen die de situatie van betrokkenen verbeterd.

Onze langlopende relaties zien wij als een gewenst resultaat van onze inzet. Ook in de landelijke bouwstijl van 2014 hebben wij gewerkt aan diverse kleinere en grotere initiatieven. Concreet werkten wij dit jaar aan:

- een brede VO school met wonen voor senioren, een logeershuis, welzijnswerk van House of Hope en maatschappelijke horeca in één uniek centrum te Katendrecht;

- voorbereidingen voor een te realiseren gezondheidscentrum in wooncentrum Helga, waar we tevens starten met dagbesteding voor senioren onder leiding van de Lelie Zorggroep;
- het mogelijk realiseren van een woonhuis voor mensen met een verstandelijke beperking en mensen met dementie te Rhon;
- een onderzoek naar mogelijkheden van nieuwe dag(werk)besteding in de Aarhof in combinatie met een nieuwe woonfunctie voor kwetsbaren.

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

4.4.6 Huurinvorderingsbeleid

Regulier bezit

WoonCompas werkt via automatische incasso voor de huur. Dat is praktisch en voorkomt dat mensen per abuis de huur niet betalen. Helaas zijn er iedere maand huurders die hun verplichtingen niet (kunnen) nakomen. 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 2014 is er één gedwongen huisuitzetting geweest. Deze huurder verliet de woning zonder de sleutel in te leveren en zonder afspraken gemaakt te hebben. Een zogenaamde 'Noorderzon'. Dat is nog steeds een heuglijk cijfer, ondanks de crisis. Landelijk waren er circa 5.900 uitzettingen door corporaties, zijnde 0,3% van de woningen. Voor WoonCompas zou dat cijfer 3 uitzettingen betekenen hebben. Bekend is dat senioren netjes zijn in huurbetalingen, het is mooi dat dit bij ons te ervaren is. Toch weten we dat enkele van onze huurders intensief begeleid worden op financieel gebied - het voorkomen van huisuitzettingen is mede een verdienste van maatschappelijke instellingen, daar zijn wij dankbaar voor en tegelijkertijd zien wij de bezuinigingen hierop met lede ogen aan. Huurachterstanden blijven onze bijzondere aandacht houden. Ultimo 2014 bedraagt de huurachterstand circa € 100.000,- (2013: € 138.000,-). De voorziening voor oninbaarheid hebben we naar boven bijgesteld tot € 31.000 (2013: € 24.000).

4.4.7 Nieuwbouwbeleid

In 2011 legden wij in de notitie "Meer dan Noodzakelijk" intern vast hoe wij wilden ontwikkelen. In 2014 zetten we de ontwikkeling van Musa te Katendrecht voort, een ontwikkeling van 28.000 m² waarin wij veel van onze visie gerealiseerd zien, waaronder de ambities:

- goede communicatie met omwonenden;
- zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing;
- een programma met toegevoegde waarde op wijk en -overstijgend niveau;
- intensief contact met toekomstige gebruikers en belanghebbenden;
- het toepassen van kwalitatief hoogwaardige materialen, veelal onderhoudsarm;
- bewaken van detail tot totaalbeeld. Wij eisen van ons zelf dat we de beeldtaal van de architect begrijpen en gaan hierover in gesprek. Een detail of beeld is pas goed als dit techniek, functionaliteit en esthetica verenigd;
- het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen met zo mogelijk esthetische kwaliteit (o.a. sedumdak, maar ook WKO in Musa Katendrecht);
- architectuur met een eigen identiteit, zonder te schreeuwen, binnen en buiten;
- goede prijs-kwaliteit verhouding;
- een gebouw met een exploitatiepotentieel van meer dan 50 jaar.

SPF Beheer, dat optreedt namens de kopende pensioenfondsen, volgt het project, gesteund door externe deskundigen, op de voet. Zij zijn kritisch, toch geven zij aan de prijs-kwaliteitverhouding sterk te vinden. Wij omarmen hun drijfveren om voor het gebouw de puntjes op de i te zetten, waarbij zij als lange termijn investeerder ook bereid zijn extra kosten te maken. De welstandscommissie is eveneens zeer betrokken. Het plot is de eerste ontwikkeling van het wijkdeel en dient de lat hoog te leggen. Ook van hen kregen we waardering voor ons ambitieniveau. Wij ervaren dat als compliment aan het team van collega's en adviseurs die met toewijding en geduld het ontwerp tot stand gebracht hebben. Dat voelt goed, het mag duidelijk zijn dat Musa ook voor WoonCompas bij voorkeur de nieuwe standaard wordt.

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

4.4.8 Verkoopbeleid

Ons gehele bezit heeft een directe relatie met de doelgroep en sluit aan bij onze doelstelling. Reden tot verkoop is er op ideële gronden niet, de financiën laten het toe om het bezit te continueren en de voorschriften zijn passend. Zo lang deze combinatie van factoren gelijk blijft, is het verkoopbeleid "geen verkoop".

4.5 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit

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

1. onze woongelegenheden hebben een optimale kwaliteit;
2. voor planmatig, klachten- en mutatieonderhoud hebben wij voor de periode 2015-2024 een totaal budget van circa € 8 miljoen gereserveerd. Gezien de wens om de bedrijfskosten terug te dringen, zijn wij blijvend kritisch op de noodzaak van uitgaven;
3. bij vervangingsinvesteringen is aandacht voor het voorkomen van nadelige gevolgen voor het milieu en de gezondheid, evenals het gebruik van eindige grondstoffen. WoonCompas heeft daarnaast oog voor flexibiliteit van vorm en functie van onze complexen om duurzaam bouwen meer inhoud te geven;
4. WoonCompas luistert naar haar bewonersvertegenwoordigers, is alert op informatie van huurders in één-op-één contacten. Veel van de huurders zijn betrokken en goede huisvaders voor hun woning. Gevraagde en 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 tien jaren tussen zit. Beschouwend van Helga (begin '70) naar de Aarhof (begin '80) naar de panden van Habion (Vrijenban, Parkflat Arcadia, jaren 80 en 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 jaren voor het merendeel van de woningen voorzien van een rolstoeltoegankelijke badkamer. In Helga hebben we in meer variatie in woningtypen aangebracht door het realiseren van enkele driekamerwoningen. Deze zijn populair en trekken ook echtparen. De kwaliteit van de woongelegenheden blijft onze aandacht houden, ook in de komende jaren.

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

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

4.5.3 Planmatig, correctief en mutatieonderhoud

Aan planmatig, correctief en mutatieonderhoud hebben we in 2014 circa € 681.000 besteed (2013: € 644.000,-). Dat is onder de prognose van het langjarig gemiddelde. Door onze kritische houding hebben we enkele investeringen uitgesteld, in 2015 en 2016 zullen de uitgaven als gevolg daarvan significant hoger zijn. In de komende 10 jaar geven we gemiddeld € 825.000 uit per jaar.

In 2015 zal WoonCompas voor haar hele bezit conditiemetingen uitvoeren. Indien de kwaliteitsmetingen reden geven de kosten bij te stellen, in welke richting dan ook, zullen wij dat doen. Onze werkelijke uitgaven aan onderhoud bepalen we aan de hand van de werkelijkheid en niet op basis van begrotingen.

4.5.4 Duurzaam bouwen

Onze panden kennen de volgende labels:

Historische panden

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

Wooncentra

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

Vele panden kunnen beter en dat zullen we de komende jaren moeten bewijzen. Er is een duidelijk verband tussen leeftijd en energieverbruik voor de panden. Toch zijn wij niet erg actief met verbeteringen. Investeringscapaciteit speelt een rol bij onze terughoudendheid bij uitgaven aan de oudere panden in de afgelopen jaren. WoonCompas zoekt naar een juiste balans. Wij zijn van mening dat energieverstopping kwalijk is, de juiste formule om met huurders aantrekkelijke oplossingen te zoeken behoort tot een onvervulde ambitie. Hier ligt een duidelijke taak, wij zullen hier nieuwe initiatieven in nemen. Dat terzijde hebben we de afgelopen jaren in diverse panden zuinigere ketels geplaatst, plaatselijk geïsoleerd en grote inspanningen - met uiteindelijk succes - gepleegd om het waterverlies van panden met collectieve voorzieningen te reduceren. Wij hebben de ambitie om onze verduurzamingsopgave in 2015 te vertalen in concreet beleid.

4.5.5 Betrokkenheid huurders bij het kwaliteitsbeleid

Onze bewoners hebben via de bewonerscommissie en via het huurdersplatform inspraak in het beleid van WoonCompas. Ook individuele bewoners attenderen ons op kwaliteitsverbeteringen. Een aantal recente Initiatieven als woningdifferentiatie en het voorzien van videofoons en camera's komen rechtsreeks voort uit gesprekken met de huurderscommissie. Onze bewoners zijn belangrijk, wij luisteren goed naar hen en komen de redelijke verzoeken veelal tegemoet.

4.6 Betrekken van huurders bij beleid en beheer

Sinds 2012 heeft WoonCompas een centraal Huurdersplatform. Iedere locatie voor zelfstandig wonen is vertegenwoordigd in dit orgaan.

De leden van het Huurders 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 2014 slaagden we daarin, nul zaken! Wij zijn er trots op dat wij er doorgaans met de bewoners(commissies) uit weten te komen.

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

Als WoonCompas doet wat het zegt, dan herkennen huurders hun vragen in onze acties. Om dit objectief meetbaar te maken, doen wij klanttevredenheidsonderzoek; anoniem. In 2014 heeft dit wederom plaatsgevonden, met een vergelijkbaar beeld met voorgaande jaren. Wij hebben op basis van het onderzoek verbeterpunten geformuleerd en verwachten dat de klanttevredenheid zal toenemen als wij daar dit jaar opvolging aan geven.

4.6.1 Bewonersparticipatie

Het centrale huurdersplatform heeft goed gefunctioneerd in het jaar 2014. 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 schuiven medewerkers van WoonCompas bij het overleg aan.

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

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

De overlegwet voorziet in kaders voor de faciliteiten die een goed functionerende huurderscommissie behoeft. In 2014 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 2014 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 2013;
- 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.

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

4.6.2 Functioneren van een geschillencommissie

Onze onafhankelijke klachtencommissie is de Geschillencommissie Huursector te Delft. Dit voor het geval het ons niet lukt in overleg met een huurder tot een compromis te komen. In 2014 is wederom geen geschil geweest dat door de commissie behandeld is.

4.7 Leefbaarheid

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

4.7.1 Veiligheid

Het plaatsen van camera's in wooncentrum Waterkant heeft geleid tot het terugdringen van ongewenst bezoek. Wij behouden de voorkeur om veilige situaties te creëren zonder camera's, in Waterkant hebben de camera's echter geholpen. Het jaar 2014 was gelukkig een jaar zonder grote incidenten. De voorlichting over babbeltrucs en de aanwezigheid van onze huismeesters overdag, met hun natuurlijke neiging onze bewoners te beschermen, werken. Aandachtspunt is de verhouding tussen enkele bewoners die in complexen wonen. Op fronten neemt de verdraagzaamheid af. Waar wij dat merken laten wij bemiddelen. In wooncentrum Helga speelt de buurtondersteuner Frieda Maas hier een positieve rol. Zij signaleert onmin en kweekt wederzijds begrip. Waar zaken dreigen te escaleren zet deze vrijwilliger zich in om professionele bemiddeling te betrekken. Kleinere problemen worden zo vroegtijdig onderkend en opgelost.

4.7.2 Het stimuleren van de betrokkenheid van de bewoners

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

4.7.3 Inhoudelijk meewerken aan een leefbaarheidsaanpak

Wij maken geen prestatieafspraken met de gemeente, wij vinden elkaar waar wij elkaar kunnen versterken. Alleen in de deelgemeente Prins Alexander hebben we in 2014 geparticipeerd in de Buurtgerichte Samenwerking Prins Alexander, een voortzetting van het Woonservicegebied dat tot aan de zomer van door de deelgemeente werd geïnitieerd. Concreet heeft dat geleid tot het voortzetten van het spreekuur van de buurtondersteuner in Helga, het organiseren van themabesprekingen in Helga en een subsidie voor het opzetten voor het project Buurtcirkel van Pameijer. Een project dat uitgaat van het bundelen van talenten van mensen die het zelfstandig wonen niet altijd makkelijk af gaat. Het project is een initiatief van Pameijer, dat wij faciliteren en waarin ook Buurtwerk Alexander participeert.

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

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





Welkom in
DE TUIN VAN HEDEN

4.7.4 Faciliteren van medische zorg

In 2014 is gestart met de bouw van het nieuwe gezondheidscentrum Het Lage Land in Helga. Dit wordt het vierde gezondheidscentrum in ons bezit, waarmee onze langjarige wens om in elk groot centrum een deel (para) medische zorg te bieden voltooid lijkt.

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

4.7.5 Faciliteren van lichamelijke en geestelijke verzorging

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

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

4.8 Financiën

Naast het toezicht van de Raad van Commissarissen en de interne controle kennen corporaties het ministerie van BZK, 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 bedrijfsvoering. De algehele doelstelling, het beheren en realiseren van woningen voor onze doelgroepen, voeren wij uit met aandacht voor de financiële randvoorwaarden.

In het vastgestelde Treasurystatuut zijn de uitgangspunten vastgesteld voor:

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

WoonCompas heeft als belangrijkste kengetallen geformuleerd:

- 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. Het middellange termijn perspectief ziet er voor WoonCompas goed uit. De overige opbrengsten hebben een eenmalig karakter en komen voort uit onze activiteiten van projectontwikkeling. Deze opbrengsten maken het mogelijk om leningen af te lossen, waardoor onze financiële positie verbetert. Verder kunnen wij de verhuurderheffing, saneringssteun en vennootschapsbelasting binnen de operationele kasstroom opvangen, maar beperkt deze wel onze investeringscapaciteit.

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 1,6 en voldoet daarmee ruim 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 2014 70% (2013: 70%).

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 2014 8,6% (2013: 5,0%) en is daarmee hoger dan 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 2014 30% (2013: 24%). 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. In 2015 was onze liquiditeitspositie hoger dan strikt noodzakelijk. Dit als gevolg van de factuurstromen rond projectontwikkeling. Het project legt weinig beslag op onze middelen doordat wij de bouwkosten gedurende de ontwikkeling kunnen door factureren aan SPF Beheer BV. Dit wordt goed gemonitord aan de hand van maandelijks geactualiseerde kasstroomoverzichten.

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 2014 geen beleggingen.

4.8.2 Waarde activa

De bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het woningbezit bedraagt op 31 december 2014 € 89,9 miljoen.

Bedrijfswaarde sociaal vastgoed in exploitatie	€ 82,7 miljoen
Bedrijfswaarde commercieel vastgoed	€ 7,2 miljoen
Totaal	<u>€ 89,9 miljoen</u>

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 € 111 miljoen (2013: € 105 miljoen).

De WOZ-waarde

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

Taxatiewaarde

Wij hebben voor het laatst eind 2012 onze panden integraal laten taxeren door een extern deskundige. De getaxeerde waarde (verkoopwaarde in verhuurde staat) bedraagt totaal € 81 miljoen. Dit is circa € 11 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 recent in exploitatie genomen commercieel vastgoed tot een aanzienlijk verschil in waardering.

4.8.3 Financier en beleggen

In 2014 is geen lening gestort. Er is een lening ad € 3,9 miljoen volledig afgelost.

De gemiddelde rentevoet van de per ultimo boekjaar uitstaande leningen bij de kredietinstellingen is 4,24% (2013: 4,24%).

De leningen bij kredietinstellingen worden annuïtair, lineair en fixe afgelost.

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

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

WoonCompas heeft geen SWAP's of andere derivaten.

4.8.4 Beoordelingen externe toezichthouders

Wij hebben in 2014 te maken gekregen met een veranderend speelveld. Dit vertaalt zich voornamelijk in aangescherpte toezichtregelgeving. Wij ervaren dat als onprettig, maar realiseren ons dat de gewijzigde spelregels de nieuwe realiteit zijn. De hiermee gepaard gaande druk op de organisatie (tijd, geld) is aanzienlijk en draagt niet bij aan onze ambitie om de bedrijfslasten laag te houden. Daar hebben wij moeite mee.

Het WSW werkt sinds eind 2013 volgens een nieuwe werkwijze, waarbij risicobeoordeling meer nadruk heeft gekregen. WSW beschouwt de risico's niet langer voor de sector als geheel, maar per individuele corporatie. Naast het beoordelen van het business risk aan de hand van 24 kwalitatieve vragen, is het beoordelen van het financial risk uitgebreid met enkele nieuwe ratio's zoals DSCR.

Het WSW heeft WoonCompas op 2 juli 2014 per brief geïnformeerd over het borgingsplafond en borgbaarheidsverklaring. Het borgingsplafond is in de plaats gekomen van het faciliteringsvolume en betreft het maximale bedrag door WSW geborgde leningen dat een deelnemer op enig moment gedurende het jaar mag hebben. Op basis van de jaarlijkse beoordeling heeft WSW besloten om de kredietwaardigheidsverklaring van WoonCompas aan te houden.

Een Blok op de weg?

Het WSW en WoonCompas hebben in 2014 gesproken over:

- de nieuwe werkwijze van het WSW volgens een nieuw kader voor de risicobeoordeling van de borg als geheel en van de individuele corporaties afzonderlijk;
- het uitbreiden en aanscherpen van de toetsingscriteria als gevolg van het gewijzigde risicoprofiel van woningcorporaties in het algemeen.
- het niet voldoen aan enkele ratio's als gevolg van veel nieuwbouw / relatief veel jong vastgoed, maar ook als gevolg van een andere waardering van zorgvastgoed in de onderpandswaarde;
- het verhoogde risicoprofiel van WoonCompas in verband met projectontwikkeling en bezit van zorgvastgoed.

WoonCompas heeft om begrip gevraagd voor de huidige situatie. Deze is goed te vergelijken met een auto die op weg naar zijn bestemming moet afremmen voor een obstakel, bijvoorbeeld een blok op de weg. We remmen af, begrijpen dat dat nu nodig is. Maar dat doen wij wel met beleid, we willen immers geen ongelukken veroorzaken. Tegelijkertijd hebben we de verwachting dat het verkeer verderop wel weer zal gaan doorstromen. Dat duurt even en dat vergt wat geduld.

De begroting 2015 is tevens het verbeterplan voor het WSW. We verwachten dit in de tweede helft van 2015 met onze accountmanager te kunnen bespreken.

Ook het CFV heeft in haar toezichtbrief in 2014 kanttekeningen geplaatst bij de liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht van vermogen van onze organisatie. Met het verbeterplan tonen wij aan dat WoonCompas op korte termijn weer aan de eisen ten aanzien van financiële continuïteit zal gaan voldoen. Door het positieve ontwikkelresultaat van het project Musa Katendrecht in te zetten voor het aflossen van leningen zal onze financiële positie verbeteren en het risicoprofiel lager worden vastgesteld. Ook hebben wij de toekomstvisie van ons zorgvastgoed en de gehanteerde (financiële) kaders nader geduid. De eerste beoordeling van de toezichthouder van het CFV bevestigt dat de financiële positie van WoonCompas op orde komt, zowel op korte en langere termijn.

4.8.5 Verbindingen

In 2014 zijn geen verbindingen met andere instellingen aangegaan.

4.8.6 Bezwaren van onroerende zaken

In 2014 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, 3 juni 2015

Stichting WoonCompas

M.A.H. Korthorst,
directeur - bestuurder

5. Kengetallen

	2014	2013	2012	2011	2010
Samenstelling bezit					
Bezit woongelegenheden in eigendom					
Woningen	631	631	631	631	554
Eenheden in verzorgingshuizen	161	161	161	161	161
Overige eenheden	122	122	122	122	118
Subtotaal	914	914	914	914	833
Bezit niet woongelegenheden in eigendom					
Dienstencentra	21	21	21	21	0
Bedrijfsruimten	54	54	54	54	14
Parkeren	13	13	13	13	0
Subtotaal	88	88	88	88	14
Totaal bezit in eigendom	1.002	1.002	1.002	1.002	847
Bezit in beheer					
Woningen	367	412	412	412	412
Bedrijfsruimten	11	11	11	11	5
parkeren	10	10	10	10	20
Totaal bezit in beheer	388	433	433	433	437
Totaal eigendom en beheer	1.390	1.435	1.435	1.435	1.284
Mutaties boekjaar bezit in eigendom					
Gekocht	0	0	0	0	0
Verkocht	0	0	0	0	0
In exploitatie genomen	0	0	0	103	0
Uit exploitatie/sloop	0	0	0	0	0
Overige wijzigingen	0	0	0	52	-9
Totaal	0	0	0	155	-9
Mutaties boekjaar bezit in beheer					
Gekocht	0	0	0	0	0
Verkocht	0	0	0	0	0
In exploitatie genomen	50	0	0	0	0
Uit exploitatie/sloop	0	0	0	0	0
Overige wijzigingen	-95	0	0	-4	0
Totaal	-45	0	0	-4	0

In 2014 is het beheer van complex 't Hofje van Gerrit de Koker 95 woningen overgedragen aan de eigenaar.
Verder heeft WoonCompas 50 woningen in Arcadia in beheer gekregen.

Uitgangspunten vhe

1 woning = 1 verhuureenheid

1 parkeerplaats/garage = ½ verhuureenheid

80 m² onroerende zaken niet zijnde woongelegenheden = 1 verhuureenheid

	2014	2013	2012	2011	2010
Huur en verhuur					
Huurachterstand in % van de jaarhuur	1,1%	1,8%	1,5%	0,8%	0,8%
Huurderving excl. projectleegstand in % van de jaarhuur	0,7%	0,3%	0,8%	1,2%	0,6%
Mutatiegraad (excl. nieuw in exploitatie genomen vhe)	9,0%	10%	11%	10%	10%
Huurverhoging zelfstandige woningen	2,7%	4,0%	2,3%	1,3%	1,2%
Huurverhoging overige (cpi)	0,8%	2,9%	2,5%	2,0%	1,0%
Percentage toewijzingen boven inkomensgrens	3,5%	8,6%	8,6%	5,6%	-
Financiële sturing *					
Interest dekkingsgraad (ICR)	1,59	1,30	1,31	1,24	1,37
Direct rendement	8,6%	5,0%	4,3%	4,2%	5,1%
Loan to Value (LTV)	70%	70%	76%	72%	87%
Solvabiliteit	30%	24%	22%	22%	24%
Current ratio	1,6	1,0	2,0	0,7	1,2
Gemiddelde rentevoet vreemd vermogen	4,24%	4,24%	4,24%	4,34%	4,40%
Bedrijfswaarde sociaal vastgoed in exploitatie	82.718	77.270	75.847		
Bedrijfswaarde commercieel vastgoed	<u>7.225</u>	<u>13.603</u>	<u>14.895</u>		
Totale bedrijfswaarde	89.943	90.873	90.742	89.445	74.283
Gemiddelden per verhuureenheid:					
Waarde per vhe	89.789	90.717	90.586	89.291	87.701
WOZ waarde per vhe	91.416	92.201	92.263	95.835	102.715
Schuld per vhe	62.906	63.405	67.791	64.655	76.456
Indirecte lasten per vhe	1.003	1.219	1.131	1.075	1.264
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				

6. Jaarrekening

6.1 Balans per 31 december 2014

Activa

Voor resultaatbestemming	31 december 2014 x € 1.000,-	31 december 2013 x € 1.000,-
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	82.718	77.270
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	388	81
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>305</u>	<u>312</u>
	83.411	77.663
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Commercieel vastgoed in exploitatie	5.545	8.033
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>146</u>	<u>-</u>
	5.691	8.033
Som der vaste activa	<u><u>89.102</u></u>	<u><u>85.696</u></u>
Vlottende activa		
Onderhanden projecten in opdracht van derden	1.342	-
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	69	114
Gemeenten	-	501
Overige vorderingen	1.023	901
Overlopende activa	<u>891</u>	<u>1.090</u>
Totaal kortlopende vorderingen	1.983	2.606
<i>Liquide middelen</i>		
Liquide middelen	<u>5.745</u>	<u>4.641</u>
Totaal liquide middelen	5.745	4.641
Som der vlottende activa	<u><u>9.070</u></u>	<u><u>7.247</u></u>
Totaal Activa	98.172	92.943

Passiva

Voor resultaatbestemming	31 december 2014 x € 1.000,-	31 december 2013 x € 1.000,-
Eigen vermogen		
Overige reserves	27.240	23.513
Resultaat boekjaar	<u>1.996</u>	<u>-1.295</u>
Totaal eigen vermogen	<u>29.236</u>	<u>22.218</u>
Voorzieningen		
Voorziening latente belastingverplichtingen	494	-
Overige voorzieningen	<u>10</u>	<u>10</u>
Totaal voorzieningen	<u>504</u>	<u>10</u>
Langlopende schulden		
Schulden/leningen kredietinstellingen	<u>63.014</u>	<u>63.514</u>
Totaal langlopende schulden	<u>63.014</u>	<u>63.514</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	500	4.394
Schulden aan leveranciers	1.772	139
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.006	1.291
Onderhanden projecten in opdracht van derden	-	228
Overlopende passiva	<u>1.140</u>	<u>1.149</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>5.418</u>	<u>7.201</u>
Totaal Passiva	<u>98.172</u>	<u>92.943</u>

6.2 Winst- en verliesrekening 2014

	Boekjaar 2014 x € 1.000,-	Boekjaar 2013 x € 1.000,-
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	6.224	6.249
Opbrengsten servicecontracten	1.236	1.315
Overige bedrijfsopbrengsten	48	98
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	25	65
Opbrengst verkoop nieuwbouw	22.006	7.773
Som der bedrijfsopbrengsten	29.539	15.500
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	2.213	2.143
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	84	76
Lonen en salarissen	512	493
Sociale lasten	81	95
Pensioenlasten	129	124
Onderhoudslasten	681	644
Kostprijs verkoop nieuwbouw	18.097	7.185
Lasten servicecontracten	1.091	1.315
Overige bedrijfslasten	1.146	1.036
Som der bedrijfslasten	24.034	13.111
Bedrijfsresultaat	5.505	2.389
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	147	- 186
Rentebaten en -lasten		
Rentebaten	25	35
Rentelasten	2.751	2.890
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	2.926	-652
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	- 930	- 643
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	1.996	- 1.295

6.3 Kasstroomoverzicht (volgens de indirecte methode)

	Boekjaar 2014 x € 1.000,-	Boekjaar 2013 x € 1.000,-
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	5.505	2.389
Aanpassingen voor:		
• afschrijvingen	2.213	2.143
• waardeveranderingen	-/- 3.825	-/- 512
• voorzieningen	0	2
Veranderingen in werkkapitaal:		
• mutatie vorderingen	122	6
• mutatie kortlopende schulden	355	310
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>	4.350	3.718
Ontvangen rente	25	35
Betaalde rente	-/- 2.768	-/- 2.892
Betaalde winstbelasting	-/- 632	-/- 207
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	975	654
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	-/- 534	-/- 71
Desinvesteringen	-	188
Investerings Musa Katendrecht	-/- 16.149	-/- 5.039
Desinvesteringen Musa Katendrecht	21.206	5.081
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	4.523	159
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	-	-
Aflossingen langlopende schulden	-/- 4.394	-/- 488
Opname / Aflossingen kortlopende schulden (kasgeldleningen)	-	-
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-/- 4.394	-/- 488
Mutatie geldmiddelen	1.104	325
Samenstelling geldmiddelen		
Liquide middelen per 31 december	5.745	4.641
Liquide middelen per 1 januari	4.641	4.316
Mutatie geldmiddelen	1.104	325

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.



gezondheidscentrum overschie



Financiële instrumenten

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

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

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

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

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

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

Verstrekte leningen en overige vorderingen

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

Overige financiële verplichtingen

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

Verwerking integrale belastingverplichting

WoonCompas is met ingang van 1 januari 2012 belastingplichtig voor de Vennootschapsbelasting. 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 2014 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.

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Vastgoedbeleggingen

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

Iedere drie jaar wordt het gehele bezit van WoonCompas getaxeerd door een externe taxateur (meest recente taxatie 2012). Bij de taxatie wordt de marktwaarde in verhuurde staat bepaald. De marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waarvoor het object op de taxatiedatum zou worden overgedragen aan een bereidwillige koper, niet zijnde huurder, in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

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

VLOTTENDE ACTIVA

Onderhanden projecten in opdracht van derden

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreft onroerende zaken verkocht in aanbouw en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend. In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

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

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

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

Vorderingen en effecten

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

Liquide middelen

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

PASSIVA

Eigen vermogen

Overige reserves

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

Voorzieningen

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening. De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter.

Schulden

Kort- en langlopende schulden

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

GRONDSLAG VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

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

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Huuropbrengsten

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

Opbrengst servicecontracten

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

Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf

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

Opbrengst verkoop nieuwbouw

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

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

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

Onderhoudslasten

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

Kostprijs verkoop nieuwbouw

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

Overige bedrijfslasten

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

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft het verschil van de waardering van de vastgoedbeleggingen tussen ultimo 2014 en ultimo 2013.

Financiële baten en lasten

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

Presentatiewijzigingen

In overeenstemming met de verslaggevingsvoorschriften zijn de vergelijkende cijfers herzien.

Dit geldt voor de posten:

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

GRONDSLAGEN VOOR HET KASSTROOMOVERZICHT

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

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

6.5 Toelichting op de balans

	31 december 2014 x € 1.000,-	31 december 2012 x € 1.000,-
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	82.718	77.270
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	388	81
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	305	312
Totaal materiële vaste activa	83.411	77.663

Afschrijvingen

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

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

Bedrijfswaarde

Uitgangspunten en parameters bij de bedrijfswaarde berekeningen:

Jaar	Huurstijging	Huurderving	Inflatie	Kostenstijging Onderhoud	Disconterings- voet
2015	1,0% - 2,5% *	1,60%	2,00%	2,60%	4,75%
2016 e.v.	2,00%	1,60%	2,00%	3,00%	4,75%

Huren

De huren zijn gebaseerd op de werkelijke huren per 1 januari 2015. De huurderving betreft de gemiddelde verwachting voor het gehele bezit van WoonCompas.

** Huurstijging 2015 zelfstandige woningen*

WoonCompas heeft besloten om dit jaar wederom af te zien van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit betekent dat uw huur conform de wettelijke regels met maximaal 4% mag worden verhoogd. In sommige gevallen is de huurverhoging lager vanwege de huurtoeslaggrens of het aantal punten op basis van de woningwaardering. WoonCompas zal per 1 juli 2015 de huren voor de zelfstandige woningen als volgt verhogen:

- de woningen in Woonzorgcentrum De Aarhof met gemiddeld 1,00% (2014: 2,75%);
- de woningen in het Wooncentrum Helga met gemiddeld 2,10% (2014: 2,64%);
- de niet geliberaliseerde woningen in Nesselande met gemiddeld 1,96% (2014: 2,47%);
- de geliberaliseerde woningen in Nesselande met gemiddeld 1,00% (2014: 3,27%);
- de woningen in complex Waterkant met gemiddeld 1,00% (2014: 2,75%).

Huurstijging CPI en overig

De huurstijging voor CPI contracten bedraagt in 2015 1,60%. Voor het intramurale zorgdeel van de Aarhof is in 2010 een nieuwe huurovereenkomst gesloten. Evenals de overeenkomst voor de Tuinen te Bleiswijk is deze gebaseerd op een afnemende huurprijs die correspondeert met een lineaire afname van het geïnvesteerd vermogen. Op deze panden is geen index van toepassing.

Lasten

De uitgaven voor beheer, belastingen en verzekeringen en leefbaarheid zijn afkomstig uit de begroting 2015-2024. De onderhoudsuitgaven zijn gebaseerd op de onderhoudsbegroting 2015-2034. 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. Dit heeft een positief effect op de bedrijfswaarde van € 1,9 miljoen.

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 2,00%.

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 (2,00%) om koopkracht van het eigen vermogen in stand te houden, verhoogd met een risico-opslag van 1% en een opslag van 0,25% om het effect van de verlaagde inflatieverwachting te compenseren 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 26 jaar.

Afwijking uitgangspunten sectorinstituten

Bij toepassing van de uitgangspunten van WSW en CFV voor stijgingspercentage indirecte lasten en grond, alsmede de disconteringsvoet heeft dit een negatief effect op de bedrijfswaarde van € 13,4 miljoen.

Verwerking verhuurderheffing

De Eerste Kamer stemde op 18 december 2013 in met de Wet maatregelen woningmarkt 2014. De verhuurderheffing kent een wettelijk kader t/m 2017. Voor de periode na 2017 is het wettelijk kader nog niet vastgelegd.

WoonCompas wijkt af van de voorgeschreven verwerking door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en Centraal Fonds Volkshuisvesting. WoonCompas heeft principiële bezwaren tegen de heffing en heeft om die reden tégen het voorstel van Aedes gestemd. WoonCompas heeft de stellige overtuiging dat de verhuurderheffing in de volgende kabinetsperiode zal worden afgeschaft. Deze is daarom niet ingerekend voor de periode vanaf 2017.

Het effect van inrekenen van de verhuurderheffing zonder einddatum in de bedrijfswaarde is negatief € 3,4 miljoen. Dit negatieve effect kan deels worden gecompenseerd door bezuinigingen en / of het doorvoeren van inkomensafhankelijke huurverhogingen.

	31 december 2014 x € 1.000,-	31 december 2013 x € 1.000,-
De opbouw van de bedrijfswaarde ultimo boekjaar is als volgt		
Contante waarde huren	106.127	97.518
Contante waarde verkoop	569	1.563
Contante waarde grond	8.065	9.926
Contante waarde bedrijfsopbrengsten	114.761	109.007
Contante waarde investeringen	-	-
Contante waarde onderhoud	-/- 12.602	-/- 10.956
Contante waarde bedrijfslasten	-/- 19.441	-/- 20.781
Contante waarde bedrijfslasten	-/- 32.043	-/- 31.737
Bedrijfswaarde op basis van disconteringsvoet	82.718	77.270
Bedrijfswaarde op basis van werkelijke financieringslasten	82.718	77.270

Bedrijfsmiddelen

	Vastgoed in exploitatie x € 1.000,-	Vastgoed in ontwikkeling x € 1.000,-	Activa t.d.v. exploitatie x € 1.000,-	Totaal generaal x € 1.000,-
Historische kostprijs	74.762	81	975	75.818
Cumulatieve afschrijvingen	-14.685	0	-663	-15.348
Herwaardering	17.193	0	0	17.193
Bedrijfswaarde per 31-12-2013	77.270	81	312	77.663
Investeringen	0	307	81	388
Overboeking van in ontw. naar in expl.	0	0	0	0
Overboeking van in ontw. naar tdv expl.	0	0	0	0
Overige waardeveranderingen	0	0	0	0
Desinvesteringen	0	0	0	0
Herrubricering	6.750	0	0	6.750
Afschrijving o.b.v. historische kosten	-2.125	0	-88	-2.213
Realisatie herwaardering a.g.v. afschrijving	-1.085	0	0	-1.085
Waardeveranderingen	-84	0	0	-84
Toename herwaardering	1.992	0	0	1.992
Subtotaal	5.448	307	-7	5.748
Historische kostprijs	75.813	388	1.056	77.257
Cumulatieve afschrijvingen	-16.892	0	-751	-17.643
Herwaardering	23.797	0	0	23.797
Bedrijfswaarde per 31-12-2014	82.718	388	305	83.411

In 2014 is de rubricering DAEB/niet-DAEB van het vastgoed beoordeeld. Een aantal complexen is hergerubriceerd van sociaal vastgoed naar vastgoedbelegging en andersom. Het effect van deze herrubricering op het eigen vermogen is € 4,1 miljoen positief.

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 2014 voor € 111 miljoen (2013: € 109 miljoen) verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. Het risico van onderdekking ligt bij de verzekeraar.

De WOZ-waarde

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

Roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De investeringen in 2014 betreft automatisering van het kantoor aan de Ien Daleshof en de aanschaf van een personenwagen.

De afschrijvingsmethoden en -termijnen bedragen respectievelijk voor:

- | | |
|-----------------|----------------|
| • personenwagen | lineair 5 jaar |
| • software | lineair 5 jaar |

Verzekering

De roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2014 voor € 512.000 verzekerd tegen brand- en stormschade en inbraak. Het risico van onderdekking ligt bij de verzekeraar.

Vastgoedbeleggingen

	Vastgoed in exploitatie x € 1.000,-	Vastgoed in ontwikkeling x € 1.000,-	Totaal generaal x € 1.000,-
Historische kostprijs	10.113	0	10.113
Cumulatieve afschrijvingen	-1.792	0	-1.792
Cumulatieve herwaardering	-288	0	-288
Marktwaaarde per 31-12-2014	8.033	0	8.033
Investerings	0	146	146
Desinvesterings	0	0	0
Herrubricering	-2.635	0	-2.635
Mutatie marktwaaarde in verhuurde staat	147	0	147
Subtotaal	-2.488	146	-2.342
Historische kostprijs	8.933	146	9.079
Cumulatieve afschrijvingen	-1.855	0	-1.855
Cumulatieve herwaardering	-1.533	0	-1.533
Marktwaaarde per 31-12-2014	5.545	146	5.691

In 2014 is de rubricering DAEB/niet-DAEB van het vastgoed beoordeeld. Een aantal complexen is hergerubriceerd van sociaal vastgoed naar vastgoedbelegging en andersom. Het effect van deze herrubricering op het eigen vermogen is € 4,1 miljoen positief.

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2014 € 7.225.360 (31 december 2013 € 13.603.000). 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 € 5.545.000 (31 december 2013 € 8.033.000) 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 om de drie jaar verricht door een externe taxateur.

Indeling in kasstroomgenererende eenheden

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





	31 december 2014 x € 1.000,-	31 december 2013 x € 1.000,-
Vlottende activa		
<i>Onderhanden projecten in opdracht van derden</i>		
Onderhanden projecten in opdracht van derden	1.342	-
Onderhanden projecten heeft betrekking op het project Musa Katendrecht te Rotterdam. Per 31 december 2013 is het project gepresenteerd onder kortlopende schulden.		
<i>Kortlopende vorderingen</i>		
Totaal kortlopende vorderingen	1.983	2.606
De kortlopende vorderingen bestaan uit huurdebiteuren, gemeenten, overige vorderingen en overlopende activa.		
<i>Huurdebiteuren</i>		
Huurdebiteuren	100	138
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-/- 31	-/- 24
Boekwaarde per 31 december	69	114
De vooruitontvangen huren ad € 123.000 (2013 € 120.000) zijn verantwoord onder de post kortlopende schulden.		
<i>Gemeenten</i>		
Gemeenten	-	501
<i>Overige vorderingen</i>		
Vordering servicewoningen	554	661
Doorberekende bedragen	91	60
Rekening courant De Knoop	-	1
Nog te ontvangen beheervergoeding	91	29
Diversen	287	150
Totaal overige vorderingen	1.023	901
<i>Overlopende activa</i>		
Egalisatie investering gezondheidscentrum	781	887
Egalisatie investering overige huurders	-	24
Diverse nog te ontvangen bedragen	110	179
Totaal overlopende activa	891	1.090

De posten 'Overige vorderingen' en 'Overlopende activa' hebben voor € 0,8 miljoen een resterende looptijd van langer dan een jaar.

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

Liquide middelen

Direct opvraagbaar:

• Rekening courant	798	567
• Spaarrekening	4.897	4.047
• Kas	5	3
• Kruisposten	45	24

Totaal liquide middelen

<u>5.745</u>	<u>4.641</u>
--------------	--------------

Stichting WoonCompas heeft bij de huisbank een kredietfaciliteit in rekening-courant van € 635.292,-.

	31 december 2014 x € 1.000,-	31 december 2013 x € 1.000,-
Passiva		
<i>Eigen vermogen</i>		
Overige reserves	22.218	20.022
Jaarresultaat	1.996	-1.295
Herwaardering bedrijfswaarde sociaal vastgoed	5.022	3.491
Overige reserves per 31-12	<u>29.236</u>	<u>22.218</u>
Gerealiseerd vermogen	4.546	5.313
Ongerealiseerd vermogen	24.690	16.905
Totaal eigen vermogen	<u>29.236</u>	<u>22.218</u>

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 1-1-2014	17.193	-288	16.905
• Herclassificatie bezit	5.697	-1.584	4.113
• Realisatie herwaardering a.g.v. afschrijving	-1.085		-1.085
• Toename ongerealiseerde herwaardering a.g.v. stijging bedrijfswaarde sociaal vastgoed	1.992		1.992
• Toename ongerealiseerde herwaardering a.g.v. commercieel vastgoed		339	339
• Mutatie i.v.m. wijziging complex indeling	820	1.606	2.426
Ongerealiseerd vermogen per 31-12-2014	<u>24.617</u>	<u>73</u>	<u>24.690</u>

	31 december 2014 x € 1.000,-	31 december 2013 x € 1.000,-
--	---------------------------------	---------------------------------

Voorzieningen

Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van deze post is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	-	-
Dotaties	494	-
Onttrekkingen	-	-
Vrijval	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>494</u>	<u>-</u>

De opgenomen latentie heeft betrekking op langlopende schulden en onderhoudslasten.

Voorziening latente belastingen (dis)agio

Verwacht wordt dat van € 362.000 (nominaal) op balansdatum een bedrag van € 54.000 (2013: nihil) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 170.000 (2013: nihil) na vijf jaar.

Voorziening latente belastingen onderhoudslasten

Verwacht wordt dat van € 132.000 (nominaal) op balansdatum een bedrag van € 54.000 (2013: nihil) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 31.000 (2013: nihil) na vijf jaar.

Overige voorzieningen

Voorziening voor jubileumuitkeringen en opleidingsbudget

Het verloop van deze post is als volgt.

Saldo voorzieningen boekjaar	<u>10</u>	<u>8</u>
Boekwaarde begin boekjaar	<u>10</u>	<u>8</u>
Mutaties in het boekjaar:		
• Voorziening jubileumuitkering	-	-
• Voorziening CAO opleidingsbudget	-	2
Saldo mutaties	<u>-</u>	<u>2</u>
Boekwaarde ultimo boekjaar	<u>10</u>	<u>10</u>

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 2014 x € 1.000,-	31 december 2013 x € 1.000,-
Langlopende schulden		
<i>Leningen kredietinstellingen</i>		
Schuldrestant per 1 januari	63.514	67.908
Kortlopend deel langlopende schulden per 1 januari	4.394	488
Totaal	<u>67.908</u>	<u>68.396</u>
Opgenomen leningen	-	-
Aflossingen	-/- 4.394	-/- 488
Overboeking naar kortlopende schulden per 31 december	-/- 500	-/- 4.394
Totaal langlopende schulden	<u>63.014</u>	<u>63.514</u>

Van de leningportefeuille heeft € 55.514.049,- een resterende looptijd van langer dan 5 jaar.
De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt € 61.895.387.

Mutaties verslagjaar

In 2014 zijn er geen leningen gestort.

Rentevoet en aflossingsmethodiek

De gemiddelde rentevoet van de per ultimo boekjaar uitstaande leningen bij de kredietinstellingen bedraagt 4,24% (2013: 4,24%).

De leningen bij kredietinstellingen worden annuïtair, lineair en fixe afgelost. Het aflossingsbestanddeel in het komende boekjaar bedraagt € 500.000,- en is verantwoord onder kortlopende schulden.

Zekerheden

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. De leningen zijn geborgd door het WSW. Het WSW houdt haar verklaring van kredietwaardigheid aan, omdat thans niet is aangetoond dat structureel aan de WSW eisen van kredietwaardigheid wordt voldaan. WoonCompas verwacht dat na de integrale beoordeling van het eind 2014 ingediende verbeterplan, de borgingsfaciliteit door WSW zal worden gecontinueerd.

	31 december 2014 x € 1.000,-	31 december 2013 x € 1.000,-
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	500	4.394
Schulden aan leveranciers	1.772	139
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.006	1.291
Overige schulden	-	228
Overlopende passiva	1.140	1.149
Totaal kortlopende schulden	<u>5.418</u>	<u>7.201</u>
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		
• Dit betreft het kortlopende deel van de langlopende schulden	500	4.394
Totaal	<u>500</u>	<u>4.394</u>
<i>Schulden aan leveranciers</i>		
• Crediteuren	1.772	139
Totaal	<u>1.772</u>	<u>139</u>
<i>In de post crediteuren is er ultimo 2014 € 1,3 miljoen aan nog niet vervallen bouwtermijnen verantwoord.</i>		
<i>Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>		
• Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.560	648
• Af te dragen vennootschapsbelasting	446	643
Totaal	<u>2.006</u>	<u>1.291</u>
<i>Onderhanden projecten in opdracht van derden</i>		
• Onderhanden projecten in opdracht van derden	-	228
Totaal	<u>-</u>	<u>228</u>
<i>Ultimo 2014 had het project Musa Katendrecht een debetstand en was gepresenteerd onder de vlottende activa.</i>		

	31 december 2014 x € 1.000,-	31 december 2013 x € 1.000,-
<i>Overlopende passiva</i>		
Niet vervallen rente geldleningen	601	618
Nog te ontvangen facturen exploitatie	197	229
Nog te ontvangen facturen investeringen	25	25
Nog te ontvangen facturen servicekosten	178	157
Vooruitontvangen huren	123	120
Diversen	16	-
Totaal	<u>1. 140</u>	<u>1.149</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Aangegane rechten en verplichtingen projecten

Ultimo 2014 heeft WoonCompas heeft niet uit de balans blijken rechten en verplichtingen uit hoofde van projectontwikkeling van circa € 3,7 miljoen.

Uit hoofde van de opgelopen bouwvertraging van het ontwikkelingsproject Musa Katendrecht heeft WoonCompas per 31 december 2014 contractueel recht op een korting op de aanneemsom van circa EUR 1.868.000. Uit hoofde van deze bouwvertraging dient WoonCompas EUR 124.000 te betalen aan koper van dit complex. Gezien de onzekerheid dat de korting op de aanneemsom volledig kan worden geïnd, is voorzichtigheidshalve per saldo geen resultaat verantwoord in de jaarrekening 2014.

Voorwaardelijke verplichtingen

De hoogte van het obligo is vastgesteld op € 2.445.291,-. (2013: € 2.614.450,-) over het schuldrestant van de geborgde lening. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft onderzoek uitgevoerd naar de liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij niet beschikken over voldoende buffers om margin calls als gevolg van een eventuele rentedaling op te kunnen vangen. Onzeker is thans of dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en hierdoor het obligo opeisbaar kan worden.

Dekkingsgraad pensioenfonds

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 Pensioenfonds 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 2014 bedraagt 114%.

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

Financiële instrumenten*Algemeen*

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

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

Renterisico

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

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

Marktwaarde

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

6.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	Boekjaar 2014 x € 1.000,-	Boekjaar 2013 x € 1.000,-
Algemeen		
Het resultaat is als volgt opgebouwd.		
Bedrijfsresultaat	5.505	2.389
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	147	-186
Renteresultaat	-/- 2.726	-/- 2.855
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	- 2.929	-652
Vennootschapsbelasting	-/- 930	-/- 643
Jaarresultaat	<u>1.996</u>	<u>- 1.295</u>

De toename van het jaarresultaat met € 3.291.000,- kan als volgt worden verklaard.

1. Hogere opbrengst nieuwbouw/kostprijs verkoop nieuwbouw	3.321
2. Stijging overige bedrijfslasten	-110
3. Stijging Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	333
4. Daling rentelasten	129
5. Stijging te betalen Vennootschapsbelasting	-287
6. Overige	-95
Totaal	<u>3.291</u>

1. *Hogere mutatie onderhanden werk/kosten uitbesteed werk*

In 2014 is € 3.908.986 positief ontwikkelresultaat in de jaarrekening verantwoord (2013: € 588.000).

2. *Hogere overige bedrijfslasten*

De overige bedrijfslasten zijn € 110.000 gestegen.

- € 200.000 hogere verhuurders- en saneringsheffing;
- € 90.000 overig positief.

3. *Daling rentelasten*

De rentelasten zijn gedaald als gevolg van aflossing in 2014.

4. *Stijging vennootschapsbelasting*

Ten opzichte van voorgaand boekjaar is de te betalen Vennootschapsbelasting met € 287.000 gestegen. Het fiscale resultaat is hoger als gevolg van het realiseren van een resultaat uit projectontwikkeling en het verwerken van het effect van (dis)agio op de leningen.

	Boekjaar 2014 x € 1.000,-	Boekjaar 2013 x € 1.000,-
Bedrijfsopbrengsten		
Totaal bedrijfsopbrengsten	<u>29.539</u>	<u>15.500</u>
De bedrijfsopbrengsten bestaan uit huren, overige bedrijfsopbrengsten, geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf en servicekosten.		
Huren		
Netto huur van woningen en woongebouwen	5.806	5.723
Huren onroerende zaken niet zijnde woningen	<u>629</u>	<u>640</u>
Subtotaal	6.435	6.363
Af: huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	<u>211</u>	<u>114</u>
Totaal	<u>6.224</u>	<u>6.249</u>
Cijferanalyse huuropbrengsten		
Huursom 2013	6.363	
Huurverhoging	84	
Overige	-12	
Totaal	6.435	
De huurderwing bedraagt 2,3% (2013: 1,2%) van de te ontvangen huur, deze is met € 97.000 gestegen ten opzichte van voorgaand boekjaar:		
• Reguliere leegstand	43	55
• Project leegstand	103	20
• Leegstand servicekosten	41	23
• Huurderwing wegens oninbaarheid	<u>24</u>	<u>16</u>
Totale leegstand	<u>211</u>	<u>114</u>
Totale huurderwing in % van de jaarhuur	2,3%	1,2%
• waarvan projectleegstand, leegstand servicekosten en huurderwing wegens oninbaarheid	<u>-1,6%</u>	<u>-0,9%</u>
• huurderwing excl. projectleegstand, leegstand servicekosten en huurderwing wegens oninbaarheid in % van de jaarhuur	0,7%	0,3%

	Boekjaar 2014 x € 1.000,-	Boekjaar 2013 x € 1.000,-
<i>Opbrengsten servicecontracten</i>		
Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. De vergelijkende cijfers zijn herzien. Dit heeft geen effect op het vermogen en/of resultaatbepaling.		
Opbrengsten servicecontracten	1.236	1.315
Totaal	<u>1.236</u>	<u>1.315</u>
<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>		
Gebruiksvergoeding multifunctionele ruimte	7	27
Rentebaten overlopende activa	30	60
Overige opbrengsten	11	11
Totaal	<u>48</u>	<u>98</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	25	65
Geactiveerde rente	-	-
Totaal	<u>25</u>	<u>65</u>
<i>Opbrengst verkoop nieuwbouw</i>		
De opbrengst verkoop nieuwbouw bestaat uit de gedurende het boekjaar aan projecten toegerekende opbrengsten naar rato van de voortgang van het werk (percentage of completion methode) zoals beschreven in paragraaf "Onderhanden projecten in opdracht van derden".		
Opbrengst verkoop nieuwbouw	22.006	7.773
Totaal	<u>22.006</u>	<u>7.773</u>

	Boekjaar 2014 x € 1.000,-	Boekjaar 2013 x € 1.000,-
Bedrijfslasten		
Totaal bedrijfslasten	<u>24.034</u>	<u>13.111</u>

Afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie

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

Afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie	2.125	2.068
Totaal	<u>2.125</u>	<u>2.068</u>

Afschrijvingen ten dienste van de exploitatie

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

Afschrijving ten dienste van de exploitatie	88	75
Totaal	<u>88</u>	<u>75</u>

Overige waardeveranderingen materiele vaste activa

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

Overige waardeverandering materiele vaste activa	84	76
Totaal	<u>84</u>	<u>76</u>

Salarissen, Sociale Lasten en Pensioenpremies

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

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

Op 31 december 2014 waren 12 medewerkers (31 december 2013: 15) in dienst van WoonCompas. De totale bezoldiging van de Commissarissen bedraagt in het boekjaar € 37.830 (2013: 38.800).

	Boekjaar 2014 x € 1.000,-	Boekjaar 2013 x € 1.000,-
<i>Bezoldiging van bestuurders en commissarissen</i>		
Specificatie bezoldiging topfunctionarissen en andere functionarissen.		
Naam: T.A.M. van Schijndel, directeur-bestuurder		
Beloning	25.831	106.883
De belastbare en variabele onkostenvergoedingen	n.v.t.	n.v.t.
De voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	5.388	21.460
De functie of functies	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder
De duur en omvang van het dienstverband in het boekjaar	3 maanden	12 maanden
De uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	<u>31.219</u>	<u>128.343</u>

De heer van Schijndel heeft tot en met 31 maart 2014 de functie van directeur-bestuurder van Woon Compas uitgeoefend. De bezoldiging overschrijdt de WNT-norm zoals die in 2014 geldt. De heer Van Schijndel maakt in 2014 gebruik van het overgangsrecht op grond van de WNT, omdat hij reeds voor inwerkingtreding van de WNT zijn functie als directeur-bestuurder van Woon Compas heeft uitgeoefend.

	Boekjaar 2014 x € 1.000,-	Boekjaar 2013 x € 1.000,-
Naam: M.A.H. Korthorst, directeur bedrijfsvoering		
Beloning	20.647	86.191
De belastbare en variabele onkostenvergoedingen	n.v.t.	n.v.t.
De voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	4.327	17.494
De functie of functies	directeur bedrijfsvoering	directeur- bedrijfsvoering
De duur en omvang van het dienstverband in het boekjaar	3 maanden	12 maanden
De uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	<u>24.974</u>	<u>103.685</u>

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

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

De bezoldiging naar rato van de heer Korthorst tot en met maart 2014 als directeur Bedrijfsvoering, alsmede de bezoldiging naar rato van de heer Korthorst in 2014 (vanaf april 2014) als directeur-bestuurder overschrijdt het WNT-maximum naar rato in beide periodes niet.

Specificatie bezoldiging commissarissen (afrondding op € 1)

Naam	Dhr. J.B. Val
Functie of functies	voorzitter Raad van Commissarissen
De duur van de functieervulling	3 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW	€ 1.750,00
Naam	Dhr. M. Schut
Functie of functies	voorzitter Raad van Commissarissen, lid remuneratiecommissie
De duur van de functieervulling	9 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW	€ 5.250,00
Naam	Dhr. M. Schut
Functie of functies	Vice-voorzitter, lid auditcommissie
De duur van de functieervulling	3 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW	€ 1.250,00
Naam	Dhr. J.T.A. Bos
Functie of functies	Secretaris, lid remuneratiecommissie
De duur van de functieervulling	3 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW	€ 1.250,00
Naam	Dhr. H.J.J. Lourens
Functie of functies	Vice-voorzitter, Voorzitter Auditcommissie
De duur van de functieervulling	12 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW	€ 6.000,00
Naam	Dhr. J. Freie
Functie of functies	Secretaris, lid remuneratiecommissie
De duur van de functieervulling	12 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW	€ 3.750,00
Naam	Mevr. M. Janssen van Raay
Functie of functies	Lid
De duur van de functieervulling	12 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW	€ 5.000,00
Naam	Dhr. P. van Poelgeest
Functie of functies	Lid
De duur van de functieervulling	9 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW	€ 3.750,00
Naam	Dhr. G. Waalwijk
Functie of functies	Lid
De duur van de functieervulling	12 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW	€ 5.000,00

De bezoldiging van de heer Lourens overschrijdt de WNT-norm zoals die in 2014 geldt. De heer Lourens maakt in 2014 echter gebruik van het overgangsrecht op grond van de WNT, omdat zijn bezoldiging voor inwerkingtreding van de WNT met hem is overeengekomen bij zijn benoeming op 12 april 2011. Derhalve heeft de overschrijding van de WNT-norm geen gevolgen voor de heer Lourens.

	Boekjaar 2014 x € 1.000,-	Boekjaar 2013 x € 1.000,-
--	------------------------------	------------------------------

Lasten onderhoud

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

Klachten- en mutatieonderhoud	326	436
Planmatig onderhoud	355	208
Totaal	<u>681</u>	<u>644</u>

Kostprijs verkoop nieuwbouw

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

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

Kostprijs verkoop nieuwbouw	18.097	7.185
Totaal	<u>18.097</u>	<u>7.185</u>

Lasten servicecontracten

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

Opbrengsten servicecontracten	1.091	1.315
Totaal	<u>1.091</u>	<u>1.315</u>

Overige bedrijfslasten

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

Overige personeelskosten	129	109
Huisvestingskosten	93	96
Bestuurskosten	38	39
Algemene kosten	182	220
Bijdrage leefbaarheid	6	54
Belastingen en verzekeringen	316	336
Overige heffingen	382	182
Totaal	<u>1.146</u>	<u>1.036</u>

	Boekjaar 2014 x € 1.000,-	Boekjaar 2013 x € 1.000,-
<i>Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie</i>		
In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantskosten ten laste van het resultaat gebracht:		
Deloitte Accountants B.V.:		
Controle van de jaarrekening	36	27
Andere controle opdrachten	-	6
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controlediensten	-	1
Totaal	<u>36</u>	<u>34</u>
Overig Deloitte netwerk:		
Controle van de jaarrekening	-	-
Andere controle opdrachten	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controlediensten	-	3
Totaal	<u>36</u>	<u>37</u>

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De gerealiseerde waarderingen vastgoedportefeuille betreft de realisatie door het verschil tussen waardering commercieel vastgoed 2014 en 2013 voor een bedrag van € 147.000 positief (2013 € 186.000 negatief).

	Boekjaar 2014 x € 1.000,-	Boekjaar 2013 x € 1.000,-
Rentebaten - en lasten		
<i>Rentebaten</i>		
Rentebaten	25	35
Totaal rentebaten	<u>25</u>	<u>35</u>
<i>Rentelasten</i>		
Rentelasten	2.751	2.890
Totaal rentelasten	<u>2.751</u>	<u>2.890</u>
Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening		
<i>Vennootschapsbelasting</i>		
Vennootschapsbelasting 2012	-	98
Vennootschapsbelasting 2013	-	545
Vennootschapsbelasting 2014	436	-
Subtotaal	<u>436</u>	<u>643</u>
<i>Vennootschapsbelasting latent</i>		
Vennootschapsbelasting 2014 - passieve latentie	494	-
Subtotaal	<u>494</u>	<u>-</u>
Totaal	<u>930</u>	<u>643</u>

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

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

Wij schatten het fiscale resultaat over 2014 in op € 1.781.000 en de af te dragen vennootschapsbelasting over 2014 in op € 436.000. Het effectieve belastingtarief bedraagt 25%.

6.7 Ondertekening van de jaarrekening

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

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

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

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

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

Mevr. M. Janssen van Raay
Lid Raad van Commissarissen

De heer G. Waalwijk
Lid Raad van Commissarissen

Rotterdam, 3 juni 2015

7 Overige gegevens

7.1 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

7.2 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

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

7.3 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2013

De jaarrekening 2013 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 21 mei 2014. 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 2014

Het bestuur stelt met goedkeuring van de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2014 ten bedrage van € 1.996.000 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

7.5 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum

7.6 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van Stichting WoonCompas te Rotterdam

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2014 van Stichting WoonCompas te Rotterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014 en de winst-en-verliesrekening over 2014 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), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 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 2014 en van het resultaat over 2014, in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Rotterdam, 3 juni 2015

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend:

Drs. L.A. Goossens-Kloek RA

Toelichting fotografie

Gezondheidscentrum Lage Land, Rotterdam (pagina 1, 2, 15 en 16)

Het gezondheidscentrum Lage Land (GCLL) is op 29 mei 2015 feestelijk geopend. GCLL is een samenwerkingsverband van 1e lijn zorgverleners en bestaat huisartsen, fysiotherapeuten, logopedisten, psychologen, maatschappelijk werkers, eurhythmitherapeuten, kunstzinnig therapeuten, diëtisten, kinderfysiotherapeuten, bedrijfsfysiotherapeuten en praktijkondersteuners. Met de komst van het gezondheidscentrum geeft WoonCompas invulling aan haar doelstelling om (zorg)functies aan de wooncentra toe te voegen. Het past in de maatschappelijke trend om langer zelfstandig te blijven wonen. Het is fijn dat bewoners hun huisarts of fysiotherapeut in de buurt hebben en deze zelfs kunnen bezoeken zonder daarvoor de deur uit te moeten. Voor WoonCompas zijn dit belangrijke argumenten.

Gezondheidscentrum De Tuinen, Bleiswijk (kaft, pagina 31, 32, 43 en 44)

Gezondheidscentrum De Tuinen in Bleiswijk opende in 2010 haar deuren. Op 18 oktober 2015 is het eerste lustrum gevierd met een open huis. Het gezondheidscentrum vormt het hart van de wijk en maakt fysiek onderdeel uit van het verzorgingshuis van Laurens en is direct verbonden met De Leeuwerik, hét diensten- en ontmoetingscentrum van het dorp en uitvalsbasis van Stichting Welzijn Lansingerland.

Gezondheidscentrum Overschie, Rotterdam (pagina 57 en 58)

De Nederlands Hervormde Gemeente Overschie (nu PKN) verkocht de Maranathakerk in 2007 aan WoonCompas met als voorwaarde dat de voormalige kerklocatie zou worden ontwikkeld ten behoeve van een maatschappelijke bestemming. Pameijer en de Overschiese apotheek waren meteen enthousiast toen de locatie aan hen werd voorgelegd. Andere (para)medici volgden snel. Het resultaat is 28 woningen voor mensen met een verstandelijke beperking en een gezondheidscentrum met een breed aanbod. Alle participanten zijn trots op het markante gebouw. De (para)medici die samen het centrum vormen zijn huisartsen, diëtiste, verloskundigen, fysiotherapeuten en de apotheek.

Gezondheidscentrum Zevenkamp, Rotterdam (pagina 71 en 72)

Gezondheidscentrum Zevenkamp is begin jaren '80 opgericht en sinds enkele jaren gehuisvest aan Aar 55 in Rotterdam. Bij het centrum zijn 8.000 patiënten ingeschreven. In gezondheidscentrum Zevenkamp werken huisartsen, doktersassistenten, praktijkondersteuners, fysiotherapeuten, wijkverpleegkundigen, een maatschappelijk werkende, psychologen, verloskundigen, logopedisten, een ergotherapeut, een podotherapeut, een pedicure en een diëtiste met elkaar samen

Gezamenlijk willen deze disciplines kwalitatief goede geïntegreerde eerstelijns gezondheidszorg aanbieden aan bewoners van de wijk Zevenkamp. De samenwerking tussen de verschillende disciplines maakt het mogelijk om zo goed mogelijk in te kunnen spelen op uw zorgvraag. Ieder vanuit zijn of haar eigen deskundigheid, maar wel in aanvulling op elkaar.

Fotografie: Aan de zaak

Jaarverslag 2014 Stichting WoonCompas

Met het jaarverslag 2014 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	: Aan de zaak
Druk en opmaak	: Drukkerij Damen
WoonCompas 5/15	: Ingrid Burgers Carlo Bonte Yvonne van Brakel Annelies Dekker Tonny van Deventer Brigitta Hofman Marco Hoogland Tahar Jairi Marcel Korthorst Claudia Lagas Maarten van Lith Brian Rodenburg Linda Romein Eric Schopman Ronald Schouten René van der Torre

wooncompas.nl
Rotterdam 2015

WOON COMPAS

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

