

Jaarverslag 2013
Stichting WoonCompas

Voorwoord

Veranderingen. De afgelopen periode werd gekenmerkt door vele veranderingen. In de wereld om ons heen, maar ook dichtbij. Zo hebben we recent afscheid genomen van een aantal mensen die WoonCompas in belangrijke mate vorm hebben gegeven. Hans Bas Val heeft sinds de oprichting van WoonCompas als voorzitter van de Raad van Commissarissen een belangrijke stempel gedrukt op ons werk. Hij heeft ons telkens laten realiseren waar we vandaan komen en voor wie we het doen: "we doen het voor de mensen". Met Tim van Schijndel als inspirerende directeur-bestuurder heeft WoonCompas zich ontwikkeld van vastgoedafdeling van een zorginstelling tot een volwaardige woningcorporatie, die tot grootse ontwikkelingen in staat is. Een gerenommeerde samenwerkingspartner voor gemeenten en zorg- en welzijnsinstellingen bovendien. Samen met Hans Bos, jarenlang secretaris van de RvC hebben zij in maart afscheid genomen van WoonCompas. Wij zijn dankbaar voor alles wat zij voor onze organisatie hebben betekend.

Ook de wereld om ons heen verandert. Bijvoorbeeld de manier waarop we tegen het huisvesten van senioren en kwetsbaren aankijken, deze is behoorlijk veranderd. Door het 'scheiden van wonen en zorg' moeten mensen langer thuis blijven wonen. En in de 'participatiemaatschappij' dien je langer voor jezelf te zorgen. We kunnen niet langer vertrouwen op de verzorgingsstaat zoals we die kenden. Ook de plannen om AWBZ taken over te hevelen naar de gemeenten brengt veel onrust met zich mee. 'Meedoen' in de samenleving is een belangrijk begrip daarin. Maar zijn we daartoe in staat? Veel van onze bewoners plaatsen daar vraagtekens bij.

Vanuit onze diaconale doelstelling zullen wij hulp blijven bieden aan senioren en mensen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Wij ervaren de verhuurderheffing en andere maatregelen van de overheid daarbij als belemmering. Desondanks zien wij de toekomst met vertrouwen tegemoet. De basis daarvoor is in de afgelopen jaren gelegd. De creativiteit en betrokkenheid zullen wij trachten te behouden. Ook de verbinding met onze bewoners en samenwerkingspartners zullen we blijven zoeken. Zo verwachten wij ook in de toekomst van betekenis te zijn. Het project Musa Katendrecht is daar een goed voorbeeld van.

In maart hebben wij op het mini symposium afscheid genomen van Tim van Schijndel, Hans Bas Val en Hans Bos. Wij hebben daarbij teruggekeken op 10 jaar WoonCompas, maar ook vooruitgekeken naar wat de toekomst zal gaan brengen. Het beeldmateriaal in dit jaarverslag is een impressie van het symposium, aangevuld met fotografie uit eerdere jaarverslagen. Wij sluiten daarmee een periode af, ook wat de vorm van het jaarverslag betreft. Vanaf volgend jaar niet langer gedrukt maar in digitale vorm. Ik wens u veel lees- en kijkgenot bij het lezen van dit jaarverslag.

Marcel Korthorst
directeur-bestuurder

Inhoudsopgave

JAARVERSLAG

1. VERKLARING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	4
2. BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	5
3. GOVERNANCE	10
3.1 Directie/Bestuur	10
3.2 Raad van Commissarissen	12
3.3 Horizontale dialoog, de Raad van Participanten	14
3.4 Visitatie	16
4. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	17
4.1 Algemene gegevens	17
4.2 Algemene beschouwingen	18
4.3 Activiteiten en ontwikkelingen	20
4.4 Bij voorrang huisvesten van de primaire doelgroep	23
4.5 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit	28
4.6 Betrekken van huurders bij beleid en beheer	30
4.7 Leefbaarheid	32
4.8 Financiën	34
4.9 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting	39
5. KENGETALLEN	40
6. JAARREKENING	42
6.1 Balans per 31 december 2013	42
6.2 Winst- en verliesrekening 2013	44
6.3 Kasstroomoverzicht (volgens de indirecte methode)	45
6.4 Waarderingsgrondslagen	48
6.5 Toelichting op de balans	54
6.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening	71
6.7 Ondertekening van de jaarrekening	80
7. OVERIGE GEGEVENS	81
7.1 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	81
7.2 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	81
7.3 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2012	81
7.4 Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2013	81
7.5 Gebeurtenissen na balansdatum	81
7.6 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	82

1. Verklaring van de Raad van Commissarissen

In de vergadering van 21 mei 2014 heeft de Raad van Commissarissen de jaarrekening 2013 vastgesteld, hetgeen overeenkomstig artikel 17 lid 3 van de statuten de directie tot volledige décharge strekt voor haar bestuur over 2013.

Rotterdam, 21 mei 2014

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 2013 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisering van de corporatiedoelstellingen.

Taak en werkwijze

Voor informatie over de samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31 december 2013, 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.

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.

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

- overleg met bestuurder;
- overleg met externe accountant;
- overleg met huurders;
- overleg met raad van participanten;
- deelname aan informatieve bijeenkomsten en cursussen voor toezichthouders.

De Raad van Commissarissen is in het afgelopen jaar vijf maal bijeen geweest in een reguliere vergadering.

Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen in juli en november strategiesessies 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 naderende, op het moment van opmaak van deze jaarrekening inmiddels geëffectueerde vertrek van de voorzitter en de secretaris van de Raad vormde hiervoor een aanleiding. De bestuurder en Raad van Commissarissen hebben gezamenlijk een bezoek gebracht aan twee voor WoonCompas belangrijke organisaties, te weten Centrum voor Dienstverlening en de Lelie zorggroep, alwaar de directies bereid waren te vertellen hoe zij tegen de toekomst aankijken.

Tijdens de reguliere vergaderingen met de bestuurder was, zoals gebruikelijk, ook telkens de directeur bedrijfsvoering aanwezig.

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:

- instemmingsbesluiten in verband met herfinanciering, binnen de kaders van het treasurystatuut en tot het maximaal door WSW toegestane volume;
- besluit tot vaststelling van de jaarrekening 2012;
- besluit om voortaan fraudebestrijding/integriteit een vast agendapunt te laten zijn in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen, wegens externe ontwikkelingen, niet vanwege interne signalen daartoe;
- besluit tot goedkeuring van de begroting 2014, alsmede het hier aan ten grondslag liggende jaarplan 2014.
- besluit tot vaststelling profielen (op basis van het profiel voor de Raad als geheel van 2010) voor werving twee nieuwe leden van de Raad van commissarissen.

Zelfevaluatie

In het eerste kwartaal van 2014 is met het oog op het functioneren van de Raad van Commissarissen als geheel een zelfevaluatie uitgevoerd. Een evaluatie van de individuele leden van de Raad van Commissarissen is deze keer niet uitgevoerd, omdat deze om de twee jaar wordt gehouden. De evaluatie was met een externe begeleider, die vooraf input had vergaard bij alle leden van de Raad en de bestuurder. De bestuurder was deze keer ook bij de zelfevaluatie aanwezig.

Centraal stond de vraag "hoe blijven we de goede dingen doen en welke zijn dat?" Hieruit werden de volgende conclusies getrokken.

- We blijven zoeken naar mogelijkheden om buiten de door WSW en CFV gestelde kaders te ontwikkelen voor de doelgroep. Hiervoor gaan we toewerken naar een duidelijk plan waarin onderbouwde keuzes kunnen worden gemaakt met behulp van: kwantificeren doelgroep, bepaling (toekomstig) werkgebied, (toekomstige) behoeften van de doelgroep,

financieringsmogelijkheden etc.

- Tegelijkertijd blijven we onze rol als toegelaten instelling adequaat vervullen, zij het met minder ontwikkeling dan voorheen vanwege de knellende kaders van de overheid.

Wel met meer nadruk op beheer, omdat we daar ook goed in zijn, het in het belang van de doelgroep is en het ook een belangrijke basis vormt voor goede ontwikkeling. In ieder geval is er voor de komende jaren nog een voldoende ontwikkelopgave.

Wat betreft het functioneren van de Raad als geheel zijn de volgende afspraken gemaakt.

- De goede sfeer, relatief grote mate van betrokkenheid, de goede contacten (leden onderling en met bestuurder), openheid en directheid moeten zonder meer worden behouden. Hierop wordt ook geselecteerd bij het vinden van nieuwe commissarissen. Hierdoor gaat er veel 'als vanzelf' goed, dit geldt in ieder geval voor de adviesfunctie (adviseren, klankborden, fungeren als sparring partner).

- Met het oog op de komst van twee nieuwe leden en een bestuurswisseling, is het goed om statuten en reglement nog eens goed tegen het licht te houden en te toetsen aan de geldende governance regelgeving. Om zo een voor de Raad en bestuurder eenduidige 'uitgangssituatie' te realiseren waarin iedereen weet op welke manier goede besluitvorming plaatsvindt.

- Expliciet formuleren waarop het toezicht gericht is, hoe bepaald wordt wanneer het goed gaat met WoonCompas en welke informatievoorziening daarvoor nodig is.

- Het onderwerp 'professionalisering van de Raad van Commissarissen' op de agenda zetten, ter bepaling van de ontwikkelbehoefte van de Raad als collectief en de individuele leden.

- De overdracht van de oude naar de nieuwe Remuneratiecommissie regelen en de Raad als geheel meer betrekken bij de uitoefening van de werkgeversrol.

- De nieuwe bestuurder vragen om het beleid voor de dialoog met (directe) belanghebbenden te formuleren (en ter goedkeuring aan de Raad voor te leggen), door aan te geven wie dat zijn en wat de rol van de Raad daarbij is.

- De concept-verslagen (afspraken, besluiten) van de Raad worden in het vervolg binnen twee weken aan de leden verstrekt.

- Voortaan werken met een (doorlopende) jaaragenda waarop per vergadering zoveel als mogelijk de inhoudelijke onderwerpen worden weergegeven als ook andere relevante bijeenkomsten (zoals commissies, overleg met belanghebbenden).

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 2013 zijn bij de Raad van Commissarissen geen meldingen over misstanden binnengekomen.

In 2013 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.

Als gevolg van een uitspraak van de rechter eind oktober in een door WoonCompas gesteunde bodemprocedure van de VTW (de landelijke vereniging van toezichthouders van woningcorporaties) tegen de Staat, was minister Blok genooddaakt om de door hem ingevoerde Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen aan te passen. Door deze aanpassing werd voorkomen dat de beloning van de bestuurder van WoonCompas met bijna 50% achteruit zou gaan. De huidige beloning sluit inmiddels goed aan bij de hoogte van de nieuwe regeling.

Eind 2013 gaf de bestuurder te kennen per 1-4-2014 ontslag te nemen vanwege de aanvaarding van een functie elders. Dit ontslag was mede aanleiding voor een herbezinning op de toekomst van WoonCompas. Zoals onder andere tot uiting kwam in de hiervoor reeds beschreven uitkomsten van de zelfevaluatie.

Auditcommissie

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

Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de auditcommissie in 2013 in totaal 3 maal vergaderd, waarvan één keer in aanwezigheid van de externe accountant. Van de bevindingen en adviezen is schriftelijk en mondeling (tijdens de vergaderingen) verslag uitgebracht aan de Raad van Commissarissen.

Werving nieuw leden Raad van Commissarissen

Vanwege het vertrek van de heren Val en Bos (voor wie volgens de governancecode de maximale zittingstermijn was verstreken), is eind 2013 een wervingsprocedure gestart om in opvolging te voorzien. Dit heeft geleid tot de benoeming van de heren Freie en Van Poelgeest. Verder volgde de heer Schut de heer Val op in zijn functie als voorzitter.

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

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

Ontwikkelingen in 2013

Het centrale uitgangspunt voor WoonCompas - "huisvesting bieden in en om Rotterdam voor kwetsbare groepen" - was ook in 2013 de rode draad in het toezicht, daar waar het de bestaande in exploitatie of beheer zijnde projecten betreft dan wel de in ontwikkeling zijnde projecten zoals De Hof van Rhooen en Musa Katendrecht. Voor wat betreft Katendrecht, (zie ook het jaarverslag 2012) uiteindelijk niet ten behoeve van de eigen balans van WoonCompas doch met als doel enerzijds het voldoen aan de centrale doelstelling, ditmaal op Rotterdam Zuid, anderzijds middelen te creëren om soortgelijke projecten, al dan niet voor eigen rekening en risico, in de toekomst te realiseren.

Ook is er bijvoorbeeld aandacht besteed aan de realisering van het gezondheidscentrum in Helga, weliswaar ten koste van enige woningen, doch de toegevoegde waarde hiervan voor de bewoners van Helga is steeds de trigger voor de toezichthouder geweest.

Verder heeft de Raad uitgebreid aandacht besteed aan de gevolgen in vastgoed zin, daar waar WoonCompas direct betrokkene is, van de maatregelen van de Rijksoverheid, met als gevolg aanzienlijke veranderingen in de toekomstige huisvesting van ouderen (al dan niet intramuraal). De gevolgen hiervan met name voor enkele partners van WoonCompas en daarom ook direct voor de organisatie zelve zijn uitgebreid aan de orde gekomen.

Tot slot

Tim van Schijndel heeft per 1 april 2014 afscheid genomen als Directeur Bestuurder van WoonCompas en is een nieuwe uitdaging aangegaan: St Antonius. Zoals Hans Bas Val aan Tim schreef: "die genen van je hebben perspectief nodig en dat ontbeert in de huidige woningcorporatiesetting".

WoonCompas staat er dankzij Tim, en zijn enthousiasme naar zijn medewerkers in de afgelopen jaren, goed voor. Daar zijn we hem zeer dankbaar voor. Met onze parel Katendrecht die hij 'voor de duvel en z'n moeder' heeft weten door te trekken heeft WoonCompas weer voor de komende decennia voldoende financiële slagkracht ook al komt dat project niet op de balans van WoonCompas te staan. Tim was bereid zijn nek uit te steken voor een meer dan risicovol project of traject, met het oog op de centrale doelstelling van WoonCompas en immer in zeer goede harmonie met de Raad van Commissarissen.

WoonCompas staat ondanks alle volkshuisvestelijke perikelen stevig overeind en dat is meer dan de meeste corporaties kunnen zeggen.

Tim, hulde en dank daarvoor.

Rotterdam, 21 mei 2014

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.

In 2013 zijn de volgende besluiten relevant vanuit het toezicht op WoonCompas:

- vaststelling van de jaarrekening 2012;
- vaststellen van de beloning van de bestuurder op basis van advies van de remuneratiecommissie;
- het vaststellen van de kwaliteitsprofielen voor de werving van 2 nieuwe RvC-leden;
- het vast agenderen van "Fraudebestrijding/integriteit" als onderdeel van overkoepelend thema Governance, wegens externe ontwikkelingen, niet vanwege interne signalen daartoe;

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

In 2011 is WoonCompas succesvol gevisiteerd door Ecorys, in 2014 zal de visitatie voor 2015 voorbereid worden.

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

3.1 Directie/Bestuur

Het bestuur over heel 2013:

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

Functie:	directeur - bestuurder
Benoeming:	15 maart 2009.

De arbeidsovereenkomst met de directeur - bestuurder is opgesteld op basis van het model "Izeboud". In 2010 is op basis van de nieuwe systematiek de functie wederom gewogen en ingedeeld in functiegroep E. De bezoldiging past binnen dit model. Op verzoek van de bestuurder is het salaris sinds 2011 gefixeerd, ondanks positieve beoordelingen. Het salaris voor 2013 is inclusief andere kosten componenten voor de werkgever opgenomen in het financiële deel van het jaarverslag. Dit salaris ligt hoger dan volgt uit de aanvankelijk door minister Blok vastgestelde staffel voor 2013, welke als bekend vervallen is. Per 2014 geldt een nieuwe indeling en valt WoonCompas onder klasse C.

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.

Uit hoofde van zijn functie is de bestuurder van WoonCompas bestuurslid van Stichting De Knoop te Rotterdam, bestuurslid van de Stichting Pax Intranibus, de vriendenstichting van Laurens en WoonCompas en is hij in 2012 toegetreden tot het bestuur van het MKW, platform voor de middelgrote en kleine woningcorporatie. De bestuurder is onafhankelijk, heeft geen tegenstrijdige belangen en vervult geen nevenfuncties die voormelde veroorzaken. Hij is onder andere verantwoordelijk voor strategie & beleid, het realiseren van de doelstellingen, financieringen, resultatenontwikkelingen en het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie. Dit ligt in de statuten vast. Het bestuur legt verantwoording af aan de RvC. De bestuurder verstrekt hiertoe gevraagd en ongevraagd informatie.

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

Functie:

directeur bedrijfsvoering

Benoeming:

1 oktober 2008

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.

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

Risicobeheersing- en controlesystemen

De interne werkprocessen zijn vastgesteld en worden ondersteund door ons automatiseringssysteem. De accountant heeft tijdens de controle van de jaarrekening 2012 de betrouwbaarheid en juistheid van procedures hieromtrent getoetst in een IT-audit. Uit deze audit zijn enkele aandachtspunten voortgekomen, waar door WoonCompas opvolging wordt gegeven.

De kwartaalrapportages zijn in 2013 verder verbeterd binnen het vastgesteld format en zijn een apart agendapunt bij de RvC. Onderdeel van de kwartaalrapportage is een vergelijking met het jaarplan en de meerjarenbegroting die jaarlijks worden opgesteld voorafgaand aan het betreffende boekjaar. 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 risicomangement geagendeerd wordt. In 2013 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 een apart 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.

De accountant deed een aanvullende frauderisico-analyse omdat ons Katendrechtse project een omvang kent die kwaadwillenden wellicht verleidt tot malversatie. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat we de risico's uitgebreid in beeld hebben gebracht, dat er geen verdenkingen zijn en de open werkwijze tevens preventief kan werken. Ook waren er enkele aanbevelingen die wij opvolgen. Zo kan de schriftelijke vastlegging scherper en is het een kleine moeite om de screening van sleutelfunctionarissen en grotere crediteuren uit te breiden. Dit alles werkt preventief, helaas is fraude nooit uit te sluiten. Wij zijn scherp, attenderen elkaar op voorbeeldgedrag en hanteren de integriteitscode die uitgaat van "bij twijfel, niet doen". Een 100% zuivere wereld zal een utopie blijven.

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 2014 staat een specifieke bijeenkomst hierover gepland, die door de voorzitter van de audit committee zal worden bijgewoond.

Deloitte heeft voor de vierde maal de jaarrekening gecontroleerd. De gegevensuitwisseling met Deloitte verliep goed, WoonCompas constateert helaas dat de jaarrekening 2013 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. Theo Schut vervulde in 2013 zijn laatste jaar als lid van deze commissie. Samen met Harald Lourens heeft hij de taken met grote betrokkenheid ingevuld. Ongetwijfeld zal hij als voorzitter van de RvC spitsvondig blijven. Harald Lourens blijft voorzitter van de auditcommissie. Zijn streven naar strakke, heldere rapportages. Dit is te zien in de kwaliteitsslag die wij ook in 2013 maakten in tussentijdse rapportages en controles.

Als blijkt hebben we in 2013 de zaken weer aangescherpt. Niet uit plichtsgevoel. Wij doen dat vanuit ons streven naar beter, efficiënter werken en de RvC stimuleert dat om de kwaliteit van verantwoording verder te verhogen. Niet alleen intern werken wij zo. Onze risicoanalyses voor Katendrecht delen wij met CFV en WSW. Daarbij constateren, evalueren en prognosticeren we. De betreffende accountmanagers geven aan dat op prijs te stellen en reageren indien daar aanleiding toe is. Ook hier geldt dat WoonCompas niet alle kennis in pacht meent te hebben en meedenken van derden leidt tot betere risicobeheersing. Transparantie zien wij als de kern van goede controlesystemen.

3.2 Raad van Commissarissen

Als volgt uit de vorige paragraaf beschikt WoonCompas over een betrokken en actieve Raad van Commissarissen. In 2013 zijn geen nieuwe leden benoemd, wel zijn voorbereidingen voor werving getroffen. Als gevolg van afromend en defensief extern beleid neemt de investeringscapaciteit van WoonCompas af. Met het vaststellen van de verhuurderheffing werd dit manifest. WoonCompas betreurt dit en heeft in 2013 verschillende strategische sessies belegd met directie en RvC om een nieuwe koers voor te bereiden. De geldende strategie is onmogelijk gemaakt door kabinetsbeleid. Deze overleggen hebben plaatsgevonden buiten de reguliere cyclus. Het is uitzonderlijk dat een lid een vergadering mist en elke vergadering heeft ieder RvC-lid inhoudelijke inbreng. Dit is een uiting van betrokkenheid en verantwoordelijkheid die wij alle corporaties toe wensen.

Op 31 december 2012 kende de Raad van Commissarissen de volgende samenstelling:

Dhr. J.B. Val (1948)

Voorzitter Raad van Commissarissen, lid remuneratiecommissie.

Voor het eerst benoemd in 2001. Herbenoemd in 2009. Benoemingstermijn beëindigd op 1-4-2014.

Beroep: directeur/consultant.

Overige functies in 2013 o.a.:

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

Dhr. M. Schut (1951)

Vice-voorzitter, lid auditcommissie, beide tot 1-4-2014.

Per 1-4-2014 Voorzitter en lid remuneratiecommissie.

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

Beroep: directeur, bedrijfsadviseur

Overige functies in 2013 o.a.:

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

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

Secretaris, lid remuneratiecommissie

Benoemd in 2001. Herbenoemd in 2009. Benoemingstermijn beëindigd op 1-4-2014.

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

Overige functies o.a.:

- bestuurslid Stichting Ouderraad Erasmiaans Gymnasium.

Mevr. M. Janssen van Raay (1967)

Lid namens huurders, met specialisme institutionele huurders.

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

Beroep: Verslavingsarts KNMG/Hoofd behandeling

Overige functies in 2013 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.
Benoemd in 2011. Benoemingstermijn eindigt in 2015.
Beroep: financieel directeur.

De volgende twee commissarissen zijn benoemd per 1-4-2014:

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

Dhr. J. Freie (1960)

Secretaris, lid remuneratiecommissie
Benoemd per 1 april 2014. Benoemingstermijn eindigt in 2018.
Beroep: directeur Stadsontwikkeling Maassluis

Bezoldiging Raad van Commissarissen

De vergoedingen voor de RvC in 2013 (uitgaande van 12 maanden):

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

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

3.3 Horizontale dialoog, de Raad van Participanten

De Raad van Participanten (RvP) is een statutair vastgelegde Raad die voornamelijk bestaat uit afgevaardigden uit de kring van kerkelijke gemeenten in of nabij het werkgebied van WoonCompas. Zij vergadert minimaal drie keer per jaar onder vicevoorzitterschap van de voorzitter van de Raad van Commissarissen (RvC). De RvP houdt toezicht op de grondslag, doelstelling en identiteit van WoonCompas. Daarnaast adviseert de RvP aan de RvC over de huisvesting van en voor de doelgroepen en de positionering van WoonCompas. De RvP ontsluit een breed netwerk dat voeling heeft met maatschappelijke tendensen, vraagstukken en behoeftes in relatie tot het werkveld van WoonCompas en – heel belangrijk – heeft rechtstreekse banden met bewoners. De RvP representeert de historische stakeholders. De bestuurder is normaliter aanwezig bij de vergaderingen, maar heeft geen stemrecht. In 2013 zijn de

vergaderingen van de RvP wederom gecombineerd gehouden met die van de RvP van Laurens, grotendeels overlappen deze elkaar. WoonCompas is Laurens erkentelijk voor de zorgvuldige voorbereiding en nazorg van de vergaderingen. De RvP heeft inmiddels een nieuwe structuur met een actief driehoofdig bestuur. Per regio wordt jaarlijks eveneens vergaderd met de lokale participanten, WoonCompas is daar slechts afhankelijk van de agenda bij.

De directe lijn met (historische) belanghebbenden en hun vertegenwoordigers is een belangrijke waarde. De omvang van de Raad en de vergaderfrequentie maakt dat de vergaderingen vrij abstract zijn. Het oprichten van de werkgroep Wonen heeft zorggedragen voor inhoudelijke verdieping. Samen met deze werkgroep heeft de bestuurder in 2013 de strategische discussie van WoonCompas voorbereid aangaande de ideële doelstelling. Tegelijkertijd heeft iedere participant een eigen locatie, waar deze samen met een vertegenwoordiging van de bewoners en WoonCompas zeggenschap heeft over de besteding van de gezamenlijke vriendenstichting Pax Intranibus. Deze uitwerking leidt tot een extra deel infrastructuur die zinvol is om voeling te houden met locaties en als vanzelf een deel reflectie verzekert. In 2013 heeft de locatiecommissie van Wooncentrum Helga succesvol een beroep gedaan op Pax Intranibus, waarbij de heer Maclean actief betrokken was.

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 2013 golden:

Lid van de Raad

namens:

Mw. J.C.M. Stigter
dhr. H. Groeneveld
mw. E. van Wijngaarden-Raben
mw. mr. H.P.H.M. Leijendekker - van Kaam

dhr. Lu Yuen
mw. M.M. Madern
mw. J. Mannak
dhr. G.J. Maclean
dhr. E.G. Matser
vacature
dhr. T. Grinwis
dhr. P. Schipperus

dhr. J.B. Val

dhr. A. Vos
dhr. A. Versteeg
dhr. C. v.d. Jagt
vacature
dhr. mgr. J.G.M. Zuidgeest

dhr. S. Reuijl

dhr. ir. B.T.A. Westerouen van Meeteren

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

Andere stakeholders

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

Externe accountant

De Raad van Commissarissen heeft samen met bestuur en directie op basis van een offerteaanvraag en gesprekken besloten tot het benoemen van Deloitte als accountant met ingang van verslagjaar 2010. In het verslagjaar 2013 is de prettige samenwerking uit de eerste drie jaren voortgezet.

3.4 Visitatie

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

4. Volkshuisvestingsverslag

4.1 Algemene gegevens

Naam van de toegelaten instelling
Stichting WoonCompas

Gemeente waar de instelling haar woonplaats heeft
gemeente Rotterdam

Werkgebied
De Stichting is uitsluitend werkzaam in de gemeenten:
Rotterdam, Capelle aan den IJssel, Lansingerland (Bergschenhoek, Bleiswijk, Berkel en Rodenrijs), Krimpen aan den IJssel, Albrandswaard, Maassluis, Rozenburg, Vlaardingen, Schiedam, Ridderkerk, Barendrecht, Spijkenisse, Bernisse, Brielle, Westvoorne, Hellevoetsluis, Goedereede, Dirksland, Middelharnis en Oostflakkee.

Adres
Ien Daleshof 83-84

Postadres
Postbus 85180
3009 MD ROTTERDAM

Bereikbaarheid
Tel.: (010) 741 00 40
Internet: wooncompas.nl
E-mail: info@wooncompas.nl

Nummer inschrijving in het openbare stichtingenregister, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken
S 41126255

Datum van oprichting
9 december 1996

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten
23 december 1996

Datum laatste statutenwijziging
23 januari 2007

Lidmaatschappen
WoonCompas is lid of deelnemer van:
- Aedes
- Maaskoepel
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- Geschillencommissie Huursector

4.2 Algemene beschouwingen

In 2013 bouwde WoonCompas weer. In juni vierden we het diepste punt van de bouwput met een grote groep betrokkenen. En niet onbelangrijk, de grondtransactie kwam na intensief onderhandelen over de bijzondere voorwaarden tot stand zodat er gestart kon worden met bouwen. In de vrijwel kraanloze Rotterdamse skyline zijn sinds juni 2013 gelukkig twee torenkranen toegevoegd. Een mooi gezicht. Vanaf de Maasboulevard zijn twee actieve kranen te zien die er voor zorg moeten dragen dat Musa Katendrecht eind 2014 open kan. Dat voelt voor WoonCompas als een beloning voor jarenlang geloof in dit mooie project. In 2013 zijn wij door veel maatschappelijke partners benaderd die graag een plekje willen in dit gebouw. Er lopen diverse gesprekken waarvan wij een positief resultaat verwachten. In 2013 tekenden we al een overeenkomst met House of Hope. Hun vestiging op Katendrecht zal vanaf eerste kwartaal 2015 vanuit Musa opereren. Dit is een versterking voor de omliggende wijken en het complex. Complementaire voorzieningen volgen. In deze eerste alinea verdient SPF beheer BV als aankoper van het complex wederom een plek. Wij hopen dat zij en de pensioenfondsen SPF en SPOV naast een mooi rendement voor hun deelnemers ook kunnen genieten van de maatschappelijke impuls die zij mogelijk gemaakt hebben. Lopende het project geven zij volop blijk van ambitie om het project tot een succes te maken. Dat dit met particulier geld ook kan, blijft een eye-opener en belooft veel voor de toekomst. De Algemene Beschouwingen gaan echter over 2013, hierna daarom een bredere terugblik op verspringende schaalniveaus.

Het eerste wat binnenschoot bij de terugblik op 2013 was de verhuurderheffing. Wie onze eerdere jaarverslagen kent, zal niet verbaasd zijn dat wij tegen het Aedes-akkoord met minister Blok stemden. WoonCompas is principieel tegen deze heffing en vond uitruilen met een minister die zich heeft gecommitteerd aan nog onvoltooide bezuinigingen onverstandig. In 2014 bleek inderdaad dat de minister niet uitonderhandeld was. De verhuurderheffing was net voor de kerst wel vastgesteld door de Eerste Kamer. Overigens was dit ons inziens ook zonder Aedes-akkoord een voldongen feit. In de voorgaande jaarverslagen staat wat onze visie is op deze heffing. Voor nu volstaat de constatering dat dit een dreun voor de volkshuisvesting is en dat de afroming in deze vorm geen twintig jaar zal bestaan.

Buiten de regelzucht en stigmatisering van corporaties was 2013 gewoon een mooi jaar voor WoonCompas. We brachten veel tot stand, met energie, met anderen, met toewijding en toch met beperkte middelen. De dynamiek die in de zorg leeft, betekent voor WoonCompas nieuwe initiatieven in bestaande complexen, zoals:

- Dagbesteding voor senioren;
- Het vierde gezondheidscentrum;
- Zelfhulpprojecten voor mensen die begeleid wonen;
- Een onderzoek naar nieuwe vormen van dagbesteding en wonen;
- Een studie naar PGB-wonen voor mensen met een verstandelijke beperking en mensen met dementie;
- Een uitbreiding van de (z)onderdak projecten.

Dat biedt perspectief. De projecten zijn wellicht minder grootschalig en niet zo kapitaalintensief, WoonCompas blijft wel initiator en katalysator van wonen-zorg-welzijninitiatieven. Dat partijen ons weten te vinden, is een beloning voor de prestaties sinds 2004. Daar horen wij bij te melden dat wij dankbaar gebruik maken van de open opstelling en goede ideeën die leven bij onze maatschappelijke partners, waarbij wij als zorg- en welzijnleveranciers Pameijer, Laurens, de SWK-groep, CVD, Zuidwester en de Lelie Zorggroep voor 2014 specifiek willen noemen. Met Musa streven wij ernaar een groot maatschappelijk relevant complex op te leveren dat een ontwikkellocatie een verdiende impuls geeft, ook op architectonisch gebied. De kleinschalige initiatieven vergroten de leefkwaliteit in bestaande wijken of centra voor onze doelgroep en achten wij evenzo belangrijk. Deze alinea ademt hopelijk de inspiratie die wij krijgen uit onze

ontmoetingen met zorgvernieuwers. Ook wij zien de gevolgen van de bezuinigingen als een aantasting van de kwaliteit van zorg en welzijn. Tegelijkertijd ervaren we dat veel zorgverleners en vrijwilligers niet stil in een hoekje zitten. Zij anticiperen en nemen waar mogelijk verantwoordelijkheid. Voor WoonCompas ligt er een taak hen te faciliteren. In 2013 hebben we daar een goede start voor de komende jaren mee gemaakt. Wij willen van blijvende betekenis zijn voor deze drijvende krachten achter de leefkwaliteit van kwetsbare mensen.

WoonCompas is een piepklein deel van de wereld. In welke grotere context wij opereerden verdient een schets. Om die stap maar meteen te maken, het wereldtoneel kent slepende conflicten. De burgeroorlog in Syrië beleefde een dieptepunt eind augustus, bijna 1.500 burgers kwamen om bij een gifgasaanval. De geografische positie van Syrië leidt tot internationale onenigheid, ingrijpen blijft tot op heden uit. Een ander erfstuk van de Arabische lente is de politieke instabiliteit in Egypte. President Morsi en zijn moslimbroederschap verliezen steun, wat leidt tot een nieuwe machtsgreep en bloedvergieten – ook hier geen succesvolle internationale bemiddeling. Noord- en Zuid-Korea blijven elkaar provoceren. De angst voor de kernmacht Noord-Korea groeit door hun behoefte om openlijk raketproeven te doen. De VS en China willen hun belangen veilig stellen binnen dit conflict en ook hier is er een onevenwichtige situatie. Op veel locaties in de wereld waar culturen elkaar ontmoeten, lijken wij onverdraagzamer te worden. Dat in 2013 dankzij ene Edward Snowden duizenden geheime documenten van de VS naar buiten kwamen helpt daar niet bij, de man is wel een held. De VS blijkt een zeer wantrouwende bondgenoot, de EU op haar beurt een permanent verdeelde gemeenschap. Richting de VS, China, Rusland of de eigen financieel sukkelende landen blijkt de EU ook in 2013 niet in staat tot keuzes te komen. Dat in de afzonderlijke landen het populisme toeneemt versterkt de neiging tot Europees divergeren. Troost daarbij is dat in het tweede half jaar van 2013 duidelijke tekenen van economisch herstel in Europa zichtbaar zijn. Wellicht dat voorspoed staten verbreedert, waar juist armoede vaak leidt tot menselijke solidariteit.

Het internationale gevoel van dreiging en wantrouwen blijkt helaas tweemaal terecht. In april plegen twee geradicaliseerde broers een bomaanslag bij de marathon van Boston en in september vallen 63 doden en een veelvoud aan gewonden bij een aanslag in Nairobi door Al-Shabaab, islamitische milities. Er zijn meer aanslagen, de vermelde twee zijn echter heel direct “tegen het Westen”. In deze context is het heel bijzonder en heuglijk dat er voor het eerst in decennia positieve gesprekken zijn met Iran en dat daaruit volgend afspraken gemaakt worden over nucleaire zaken. Een ander lichtpunt is een verfrissende paus. Franciscus I treedt aan na een uitzonderlijke actie; Benedictus verlaat zijn heilige ambt uit eigen beweging. Franciscus’ boodschap van soberheid en zijn nuchtere opvattingen leveren hem binnen een jaar tijd de eretitel “Persoon van het Jaar 2013” op. Van een ander charismatisch persoon neemt de wereld in december afscheid. Nelson Mandela wordt begraven en vrijwel alle regeringsleiders zijn daar bij. De loftuitingen na de dood van Nelson Mandela zijn wellicht wat ongeremd, feit is dat zelfs op zijn begrafenis hij nog tot onvoorziene verbroedering in staat is. President Obama schudt zo waar de hand van Cuba's Castro.

Natuurgeweld overtreft in 2013 het menselijk geweld. Tyfoon Haiyan verbreekt alle records qua grootte, snelheid en slachtoffers. Meer dan 6.000 Filippijnen komen om, de schade is ongekend en herstel, waar mogelijk, zal jaren duren. Eerder in het jaar werden grote delen van India geteisterd door wekenlange regens, ook hier vallen duizenden doden. Bangladesh is gelukkig minder in het nieuws door natuurgeweld, echter een instortende fabriek waarbij honderden doden vallen, opent ogen en is aanleiding voor Westerse landen om hun verantwoordelijkheid te nemen. In Nederland leidt dit tot discussie tussen minister Ploumen en een kledingfabrikant, de minister moet later haar mening herzien – wellicht dat de minister van Wonen daar ooit een voorbeeld aan neemt. De bekendste meningherziener van 2013 blijkt Lance Armstrong. Huilend bij Oprah bekent hij grootschalig doping gebruikt te hebben. Inmiddels weten we dat dit bij wielrennen meer

regel dan uitzondering is. Publieke boetedoening is voor sommige corporatiebestuurders ook geen gek idee. De parlementaire enquêtecommissie is in 2013 met haar onderzoek gestart. Onze sector zal er in de beeldvorming niet goed vanaf komen.

Wel goed gevallen in het binnenland: het afscheid van Koningin Beatrix. Waardig kondigt zij haar besluit aan. De abdicatie en het aantreden van Koning Willem Alexander, met een visuele hoofdrol voor Koningin Maxima door een blauwe creatie van Jan Taminiau, zijn een binnenlands hoogtepunt. Vlekkeloos verlopen, op het koningslied na dan. Tevens verdriet voor het koningshuis, prins Friso overlijdt, de Nederlandse pers houdt gepaste afstand. In Engeland is dat eveneens zo bij de geboorte van de toekomstig hoogste Royal, Prins George. Terug naar Nederland, waar inmiddels jaarlijks familietragedies plaatsvinden door toedoen van verwarde en/of gedesillusioneerde ouders. In 2013 komen veel mensen in touw in de hoop twee jongetjes levend te vinden, tevergeefs naar later blijkt. Ook triest, wel van een andere orde, is de Rotterdamse examenfraude bij Ibn Ghaldoun. Elf leerlingen hebben een florerende handel in eindexamens en bewijzen hun school en het islamitische onderwijs een slechte dienst. Tussendoor maken mensen zich druk over het proefverlof van Volkert v.d.G en loopt het Nederland-Rusland jaar in de soep door Russische homowetten en Nederlandse hyperactieve Green Peace-mensen. De relatie met onze oosterburen is daarentegen verbeterd, dankzij Arjen Robben die Bayern München aan de Champions League helpt.

Zo verliep ook 2013 onvoorspelbaar en zal 2014 niet anders zijn. Ergens op het wereldtoneel leveren wij onze bijdrage. Doen wij dat goed dan hebben circa vijftienhonderd bewoners daar dagelijks voordeel van, doen we dat heel goed dan inspireren we anderen en is ons resultaat groter. Wij beseffen dat we een kleine speler zijn, dat maakt ons niet minder ambitieus. Ons voortbestaan is nuttig als wij waarde toevoegen. Op onze bescheiden wijze deden we dat in 2013 waarbij wij wederom dicht bij onze doelstelling bleven.

WoonCompas realiseert en beheert woonruimte voor ouderen en voor doelgroepen die vanuit een sociale of diaconale vraag een beroep op ons doen. In onze strategische discussies concluderen we telkenmale dat deze meer dan honderd jaar oude doelstelling niets aan actualiteit verliest. In de volgende subparagrafen leest u waarom. De prestaties in 2013 worden thematisch behandeld, waarna de volgende verantwoordingsvelden en passant behandeld worden:

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

4.3 Activiteiten en ontwikkelingen

4.3.1 Waterkant

In 2013 heeft de bewonerscommissie voor de eerste maal verantwoording afgelegd over de financiën. Het blijft een bijzondere vorm waarin de samenwerking tussen bewoners en corporatie gestalte krijgt, waarbij voor de bewoners veel activiteiten kunnen worden georganiseerd in de

gemeenschappelijke ruimten. De twee stichtingen die enkele jaren terug het initiatief voor deze woonvorm hebben genomen zijn hier nog immer zeer tevreden mee. Wij realiseren ons dat de gekozen juridische constructie voor een aantal bewoners vraagtekens oproept, maar wij vertrouwen er op deze in goed onderling overleg te kunnen wegnemen.

4.3.2 Nesselint, de woningen, de Knoop

Sinds de oplevering in 2004 is er jaarlijks iets veranderd in Nesselint. In 2013 hebben de bewoners het initiatief genomen om een "eigen" ontmoetingsruimte vorm te geven op de entresol van Parklint. De bewonerscommissie heeft hier veel tijd en energie ingestoken, met resultaat. De entresol is nu het belangrijkste ontmoetingspunt voor bewoners en draagt bij aan betrokkenheid en gezelligheid. Momenteel onderzoekt WoonCompas mogelijkheden om in deze ruimte meer comfort te bieden.

Met de kinderopvang is overeengekomen dat de tijdelijke inzet van woningen voor hun functie wijzigt in permanente huisvesting in de helft van de woningen. Na verbouw verhuurt WoonCompas de andere helft vanaf medio 2014 waarschijnlijk weer als woningen. Wij blijven de betrokkenheid als "vastgoedregisseur" voor flexibele kinderfaciliteiten in Nesselande koesteren. De levendigheid van deze locaties is naar onze mening één van de belangrijke factoren voor de populariteit van het complex.

4.3.3 De Aarhof

Verzorging

De extramuralisering zal naar verwachting gevolgen hebben voor de Aarhof. Hoewel nog niet geformaliseerd, sorteert Laurens voor op een vertrek per 2017 als intramurale zorgleverancier. Geografisch vinden wij dat niet logisch. De ligging midden in de wijk, naast OV en een winkelcentrum is aantrekkelijk voor een intramurale functie. Wij anticiperen echter op een werkelijkheid zonder intramurale zorg en onderzoeken de haalbaarheid van een woonhotel voor mensen met een kleine portemonnee, al dan niet met thuiszorg. Diverse partijen zijn gepolst en er lijkt een haalbaar plan te ontstaan. Onderdeel hiervan is het inzetten van krachten die tot op heden deelnamen aan dagbesteding. In 2013 hebben we meegedacht voor een subsidieaanvraag voor onderzoek naar haalbaarheid van werkprojecten voor deze groep. Het Stimuleringsfonds voor de Creatieve Industrie heeft aan Foresti en BuroMA.AN (gezamenlijk de initiatiefnemers) deze subsidie daadwerkelijk toegekend. Momenteel is het verdere onderzoek in voorbereiding, waarbij ook Pameijer en de gemeente Rotterdam hun expertise inzetten. Wij verwachten dat hier een concreet project uit voort zal komen.

Zelfstandige woningen

De verhuurbaarheid van deze woningen blijft goed, mede dankzij de aanpassingen van de badkamers. Aangezien de aanwezigheid van een zorgpartij door veel bewoners positief bestempeld wordt, trachten wij met het "woonhotel" zorg te dragen voor permanente aanwezigheid van een zorgpartij in de nabije toekomst.

4.3.4 Helga

In 2013 overleed Yvonne Sauer, activiteitenbegeleidster namens Laurens en bewoner tegelijkertijd. Wij meldden haar grote verdiensten al in het vorige jaarverslag. De activiteiten zijn na haar overlijden door de bewoners zelf overgenomen met steun van de huismeester. Tot op heden zijn wij zeer te spreken over deze oplossing, de meeste bewoners evenzo. De medische fitness is eveneens verzelfstandigd en trekt nu ook senioren van buiten het complex. Dat vergroot

de levendigheid, wat we toejuichen.

Na lang overleggen met verschillende partijen sloten we in oktober een overeenkomst met (para)medici om een gezondheidscentrum te huisvesten in Helga. WoonCompas voorziet dat dit toegevoegde waarde heeft voor de bewoners en de wijk. Helaas is een aanbouw niet vanzelfsprekend en zullen wij de begane grond van de hoogbouw grotendeels beschikbaar maken voor dit centrum. Voor twaalf bewoners betekent dit een gedwongen verhuizing. Vrijwel alle bewoners zijn inmiddels verhuisd, zij toonden zich bewonderenswaardig coöperatief. Voor het definitief vestigen is nog een vergunning nodig, waarop tegenstanders bezwaar kunnen maken. Wij hebben groot vertrouwen dat het centrum eind 2014, begin 2015 geopend zal zijn. Deze lange termijn investering past naadloos in het beleid van WoonCompas en de (deel)gemeente, de laatste heeft dan ook expliciet de steun voor onze plannen uitgesproken.

4.3.5 Hof van Rhoon

Dit complex blijft een vraagstuk. De turbulente tijden in de zorgregelgeving bieden in dit geval perspectief. Wij zijn benaderd door verschillende particuliere initiatieven, met realistische plannen. Momenteel werken wij een samenwerkingsovereenkomst uit met één van de kandidaten voor een deel van het plot. Wij verwachten eind 2014 tot gedeeltelijke (ver)bouw over te gaan. Tot dat moment is de verhuur aan Villa Vanalles een mooie tussenoplossing.

4.3.6 Katendrecht

In de lente startte de bouw van dit grote complex. Hoewel de aannemer enigszins achter ligt, krijgt het gebouw al aardig vorm. Dat trekt de nodige aandacht. Via vertegenwoordigers van diverse bijzondere doelgroepen en op eigen initiatief hebben al honderden mensen interesse getoond in de woningen. Ook voor het maatschappelijk vastgoed is er veel animo. Wij hebben met Logeerhuis De Buren afspraken gemaakt over mogelijke samenwerking, sloten een huurovereenkomst met House of Hope en voeren gesprekken met diverse zorg- en welzijnspartijen die enthousiast zijn. De website MusaKatendrecht.nl trekt vele bezoekers en ook de langer betrokken partijen blijven enthousiast. WoonCompas zet zich in om het project een goede belegging te maken voor de pensioenfondsen SPF en SPOV en tegelijkertijd grote maatschappelijke meerwaarde te creëren. Dat kost tijd en energie, tot op heden met veel resultaat en daarmee eenvoudig op te brengen. Wij begeleiden de bouw intensief en voorzien een gebouw dat ook de skyline van Rotterdam verrijkt.

4.3.7 Organisatie

Heel bijzonder, Fransien van Rijn ging als eerste medewerker ooit met vroegpensioen. Een mijlpaal, waar we samen met Fransien en alle collega's bij hebben stil gestaan op een leuke manier. Wij danken haar voor haar grote betrokkenheid, met haar fanatisme heeft ze op veel fronten bijgedragen aan de professionalisering van WoonCompas.

Het ziekteverzuim is door een langdurige ziekte niet representatief, buiten deze uren is het verzuim miniem. Dat tekent de goede onderlinge verhoudingen en het fijne werkklimaat. Nog steeds is er een grote opkomst bij gezamenlijke activiteiten, zijn collectieve cursussen een succes en tonen collega's zich binnen en buiten het werk betrokken.

4.3.8 Toekomst

WoonCompas is zich bewust van cycli en voor corporaties is waarschijnlijk het dieptepunt qua

maatregelen in zicht. De parlementaire enquêtecommissie zal scherp oordelen – niet onterecht – , dat kan nog een laatste slag vervelende maatregelen betekenen. De effecten van alle maatregelen zeuren dan een paar jaar na, de politiek loopt immers veelal achter, en dan zal het goede werk wat ook plaatsvond in de afgelopen turbulente jaren weer erkend worden. Voorzichtig zal de volkshuisvesting dan opbloeien, onze inschatting is dat dit op zijn vroegst over drie jaren plaatsvindt. In de tussenliggende periode is het belangrijk kracht en motivatie te houden, het netwerk in stand te houden, kleinere projecten tot stand te brengen en over toekomstige noodzakelijkheden na te denken. Dat doet WoonCompas, wij merken wel dat dit veel energie kost. Zeker als de liefde voor ons vak bestreden wordt door de landelijke politiek.

In 2013 stemden wij tegen het Aedes-akkoord, WoonCompas is principieel tegen de verhuurderheffing en verwachtte dat het akkoord alsnog bijgesteld zou worden door de minister, wat bewaarheid werd. De verhuurderheffing spoelt een groot deel van de investeringscapaciteit van WoonCompas weg.

4.4 Bij voorrang huisvesten van de primaire doelgroep

In alle gesprekken over de toekomst van WoonCompas is er unanimititeit 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 zorgregulering 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;
- huurderwing 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 2013 maximaal 4,0 % (2012: 2,3%) 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 2013 zijn de huren als volgt verhoogd:

- de servicewoningen in Woonzorgcentrum De Aarhof met gemiddeld 2,5% (2012: 2,3%);
- de woningen in het Wooncentrum Helga met gemiddeld 2,28% (2012: 2,3%);
- de niet geliberaliseerde woningen in Nesselande met gemiddeld 3,41% (2012: 2,3%);
- de geliberaliseerde woningen in Nesselande met gemiddeld 4,0% (2012: 2,3%);
- de woningen in complex Waterkant met gemiddeld 1,4% (2012: 2,3%).

De gemiddelde huurstijging van de zelfstandige woningen in het gereguleerde (niet geliberaliseerde) bezit bedraagt 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 2013 zijn de huren gewijzigd volgens onderstaande tabel:

Object:	Procentuele huurverhoging 2013 (2012):
Dorpsdijk 30/Rhoon	2,9% (2,5%)
Heemraadsingel 151	2,9% (2,5%)
Heemraadsingel 197	2,9% (2,5%)
Mathenesserlaan 433	2,9% (2,5%)
Heemraadsingel 237	2,9% (2,5%)
Mathenesserlaan 312	2,9% (2,5%)
Folkert Elsingastraat 34	2,9% (2,5%)
Willem Ruyslaan	2,9% (2,5%)
Bethlehemstraat	2,9% (2,5%)
Watergeusstraat	2,9% (2,5%)
Schielaan	2,9% (2,5%)
Groede 1 (Hekelingen)	2,9% (2,5%)
Maranathalocatie	2,9% (2,5%)

Voor het intramurale zorgdeel van de Aarhof is in 2010 een nieuwe huurovereenkomst gesloten. Evenals de overeenkomst voor de Tuinen te Bleiswijk is deze gebaseerd op een afnemende huurprijs die correspondeert met een lineaire afname van het geïnvesteerd vermogen. Op deze panden is geen index van toepassing.

4.4.2 Woningtoewijzing

Regulier bezit

De verhuur van zelfstandige woningen gaat primair via het aanbodmodel 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 2013 8,6% van de niet-geliberaliseerde woningen aan mensen met een inkomen hoger dan € 34.229. Hiermee blijven wij onder het maximum van 10 %.

Bezit voor bijzondere doelgroepen

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

4.4.3 Mutatie in het woningbezit

Regulier bezit

In 2013 bedroegen de mutaties - als gevolg van vertrek van huurders – wat betreft het woningbezit in:

- De Aarhof	9,1%	(2012: 9,1%)
- Helga	14,6%	(2012: 18,4%)
- Nesselint	0,8%	(2012: 2,4%)
- Waterkant	10,0%	(2012: 6,0%)

Wij weten dat de mutatiegraad schommelt rond 10%. De mutaties in seniorencomplexen hebben een sterk verband met verhuizingen naar verpleeghuizen en ook mensen 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 2013 geen sprake, wel werden de huurcontracten van Mathenesserlaan 433 en Heemraadssingel 237 verlengd. Dat sluit aan bij onze visie op dit bezit. Veel van deze panden zijn historisch eigendom, ze zijn ooit verworven door één van onze rechtvoorgangers. 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 2013:

- in De Aarhof	0,7%	(2012: 1,1%)
- in Helga	3,8%	(2012: 3,9%)
- in Nesselint	0,7%	(2012: 0,1%)

- in Waterkant 1,1% (2012: 0,2%) voor de woningen
 0,4% (2012: 0,8%) voor de parkeerplaatsen

Bezit voor bijzondere doelgroepen

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

Huurderving totale bezit

De huurderving over de totale portefeuille bedraagt in 2013 1,2% (2012: 1,4%). Dit is hoger dan de maximum streefwaarde van 1%. Van de 1,2% leegstand bedraagt 0,9% leegstand in afwachting van projecten, leegstand servicekosten en oninbare debiteuren.

De gecorrigeerde leegstand bedraagt 0,3% (2012: 0,8%) en blijft ruim 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 2013 gewonnen van de lagere verhuiscgenheid.

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 2013 hebben wij gewerkt aan diverse kleinere en grotere initiatieven. Concreet werkten wij dit jaar aan:

- een brede VO school met doelgroepwonen voor senioren, een laagdrempelig zorghotel, welzijnswerk van House of Hope en maatschappelijke horeca in één uniek centrum te Katendrecht;
- uitbreiding van het project aan de Bethlehemstraat voor stichting Ontmoeting;
- 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 Rhoo;
- een onderzoek naar mogelijkheden van nieuwe dag(werk)besteding in de Aarhof in combinatie met een woonhotel voor mensen met een kleine beurs of specifieke zorgvraag.

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

4.4.6 Huurinvorderingsbeleid

Regulier bezit

WoonCompas werkt via automatische incasso voor de huur, dat is praktisch en voorkomt dat mensen per abuis de huur niet betalen. Helaas zijn er iedere maand huurders die hun verplichtingen niet (kunnen) nakomen. 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 2013 is er één gedwongen huisuitzetting geweest, na een langshepend conflict met een huurder die hulp van alle zijdes weigerde. Dat is nog steeds een heuglijk cijfer, ondanks de crisis. Landelijk waren er circa 7.000 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 verdiensite van maatschappelijke instellingen, daar zijn wij dankbaar voor en tegelijkertijd zien wij de bezuinigingen hierop met lede ogen aan. Huurachterstanden lopen verder op. Ultimo 2013 bedraagt de huurachterstand circa € 138.000,- (2012: € 121.000,-). De voorziening voor oninbaarheid hebben we naar beneden bijgesteld tot € 24.000 (2012: € 28.000).

4.4.7 Nieuwbouwbeleid

In 2011 legden wij in de notitie “Meer dan Noodzakelijk” intern vast hoe wij wilden ontwikkelen. In 2013 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 wijkoverstijgend 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 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. Daar hebben we aannemer BAM voor nodig – zij dienen de ideeën materieel te verwezenlijken. Naar hen zijn wij uiteraard kritisch. De eerste onderdelen zijn kwalitatief naar wens gebleken, wij volgen het bouwproces op de voet. Zo werken we met een groot team samen aan een mooi nieuw stukje Rotterdam. U proeft dat dit met veel bevoegenheid plaatsvindt.

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.

Onze balans en omvang zijn bescheiden. Nieuwbouw hebben we kennis van, waarderen we, echter we onderkennen de realiteit die dwingt tot bijstellen van ambities. Prestatieafspraken met gemeentes op het gebied van nieuwbouw, maakten we nog nooit. Wij kunnen geen langjarig quatum beloven en de gemeentes begrijpen dit. De plannen die we wel realiseren zijn in nauw overleg met gemeentes, onze realisatie-index is historisch hoog. In 2014 zal Musa het gehele jaar als nieuwbouwactiviteit aandacht vragen, de opvolgende jaren zien wij alleen in Rhoon een groter initiatief tot stand komen. Dat zullen we met zorg ontwikkelen, daarna hangt het af van de economische tijden en politieke tijding wat WoonCompas zal initiëren.

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 2014-2023 een totaal budget van circa € 8,3 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 echt paren. 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 seniorenhuisvesters. Dat komt door de historisch sterke focus op oudere mensen met een kleine beurs en ons relatief jonge bezit. Waar de "gemiddelde" corporatie in haar bestand een deel relatief grote vooroorlogse gezinswoningen heeft, hebben wij veel tweekamerwoningen. De kracht van deze woningen is de gezamenlijke diensten en voorzieningen. De tweekamerwoningen zijn beperkt van grootte en blijven daardoor aantrekkelijk qua prijs, ondanks de hogere huur per vierkante meter. Wij letten op prijs-kwaliteit verhoudingen en bewaken de betaalbaarheid, zeker nu we zien dat huurachterstanden oplopen. Wij kennen een complexgewijs prijsbeleid, wat kan veranderen als gevolg van overheidsmaatregelen.

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

4.5.3 Planmatig, correctief en mutatieonderhoud

Aan planmatig, correctief en mutatieonderhoud hebben we in 2013 circa € 644.000 besteed (2012: € 700.000,-). Dat is ruim onder de prognose van het langjarig gemiddelde. Door de

kritische houding hebben we enkele investeringen uitgesteld, in 2014 en 2015 zijn de begrote kosten bovengemiddeld. In het komend decennium geven we gemiddeld € 800.000 uit per jaar. Indien 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

Bijzondere panden

De Tuinen te Bleiswijk	Label A
Maranathalocatie	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 energieverpilling kwalijk is, de juiste formule om met huurders aantrekkelijke oplossingen te zoeken behoort tot een on vervulde 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.

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 rechte sreeks 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. Na een goede start is het platform in 2013 op de goede weg doorgaan.

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 2013 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 2013 heeft dit wederom plaatsgevonden, met de volgende belangrijke zaken als uitkomst:

- het totaalcijfer is gelijk gebleven op een 7,2;
- bewoners die korter dan twee jaar bij ons huren zijn significant meer tevreden dan bewoners die langer huren;
- de mate waarin medewerkers van WoonCompas begrip hebben voor de persoonlijke situatie van huurders is het meest van invloed op de tevredenheid. Dit is tegelijkertijd het aspect waar WoonCompas hoog scoort;
- de goede score van de huismeesters is zelfs verbeterd naar een 5,2 op een zespuntsschaal;
- de vriendelijkheid van medewerkers aan de telefoon blijft hoog gewaardeerd;
- verbeteringen die door huurders worden aangegeven betreffen de afhandeling van reparatieverzoeken door externe bedrijven en de reactiesnelheid op brieven.

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

4.6.1 Bewonersparticipatie

Het centrale huurdersplatform heeft goed gefunctioneerd in het jaar 2013. Wij hebben twee maal met hen overlegd. Daarnaast functioneert voor iedere locatie een bewonerscommissie. De huismeester is primair contactpersoon voor de bewonerscommissies en vergadert afhankelijk van het complex circa 5 keer per jaar met hen. Afhankelijk van de agenda schuift de directeur bedrijfsvoering daarbij aan.

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

In de Raad van Commissarissen zijn twee leden die mede namens de huurders zitting hebben, mevrouw Janssen van Raay en de heer Van Poelgeest (tot 1 april 2014: de heer Bos), beiden

met instemming van het huurdersplatform.

De overlegwet voorziet in kaders voor de faciliteiten die een goed functionerende huurderscommissie behoeft. In 2013 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 2013 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 2012;
- 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 2013 is er 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 2013 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. Dit luisteren en gevolg geven aan afspraken heeft in 2013 tot de volgende resultaten geleid:

- Plaatsen van camera's in Waterkant;
- Aanschaf van een liftstoel in Waterkant;
- Het voortzetten van de medische fitness in Helga;
- Voortzetten van de huur van ruimten voor de activiteitencommissie in Nesselande en aanvullend het openen van een ontmoetingsruimte ter plekke van de entresol van Parklint. Dit laatste is een 100% initiatief van de bewoners;
- Vele semi-openbare activiteiten in Waterkant, ook voor de wijk toegankelijk en georganiseerd door vrijwilligers;
- Het voortzetten van het in eigen beheer exploiteren van de gemeenschappelijke ruimte in Arcadia.

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

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 heel 2013 geparticipeerd in het Woonservicegebied. 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. De deelgemeente verstrekke de maximale subsidie, een erkenning van het potentieel van dit initiatief. Diverse bewoners van Helga nemen deel aan het project en WoonCompas faciliteert de benodigde vergaderruimte.

Een andere wijze van mede vormgeven aan leefbaarheidsaanpak is ons initiatief om anoniem gegevens uit te wisselen tussen zorginstellingen. Daarmee kan zonder de privacy te schenden beoordeeld worden hoe intensief er in een complex zorg verleend wordt. Als gevolg van bezuinigingen en wijzigingen in de zorg, staat dit initiatief nog in de kinderschoenen.

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

afstemming en meer gemeenschapszin op.

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

4.7.4 Faciliteren van medische zorg

In 2013 is de samenwerkingsovereenkomst getekend die in 2014 dient te leiden tot het nieuwe gezondheidscentrum Het Lage Land in Helga. De deelgemeente heeft expliciet haar steun uitgesproken, de zorgondernemers trappelen van ongeduld en de meeste bewoners staan achter het initiatief. 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, het starten van dagbesteding voor senioren. De Lelie Zorggroep, onze goede buur, benaderde ons met dit initiatief en ging voortvarend van start. Twee groepen zijn zo goed als vol. Begin 2015 verwachten wij op de begane grond van de hoogbouw van Helga een zorg- en dienstenpromenade te bieden. 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, creacub 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 leefbaarheidsmiddelen 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.

4.7.6 Dienstwoningen

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

4.8 Financiën

Naast het toezicht van de Raad van Commissarissen en de interne controle kennen corporaties

het ministerie van BZK, het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) als toezichthouders op verschillende facetten. Onze bedrijfsvoering is gericht op financiële continuïteit. Instrumenten om de financiële continuïteit te toetsen zijn onder andere de meerjarenprognose, de analyse van kasstromen en de bedrijfswaardeberekeningen.

4.8.1 Financieel Beleid

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

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 1,3 en voldoet daarmee aan de norm van 1,3.

Loan to value

De 'Loan to value' (LTV) geeft de verhouding tussen de leningen en de waarde van het vastgoed aan ofwel de mate waarin het vastgoed extern is gefinancierd. Het gaat hierbij om de waardering van het vastgoed gebaseerd op de bedrijfswaarde. Vastgoedbeleggers hanteren veelal een bovenwaarde van deze ratio van 75%. De LTV bedraagt per ultimo 2013 70%. In 2014 kunnen we een lening volledig aflossen, waardoor de LTV verbeterd. Dat effect is reeds per ultimo 2013 zichtbaar, omdat deze lening onder de 'kortlopende schulden' is verantwoord.

Direct rendement

Direct rendement is het exploitatiesaldo gemeten in kasstromen (voor rente) en uitgedrukt in een percentage van de waarde van het onderliggende vastgoed. Een direct rendement onder de gemiddelde vermogenskostenvoet duidt op het interen op het vermogen. Dan wordt immers onvoldoende rendement behaald om de inflatie op het eigen vermogen en de rente op het vreemd vermogen goed te maken. Het direct rendement bedraagt in 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 2013 24% (2012: 22%). Dit is toereikend voor het afdekken van de risico's zoals wij deze op dit moment inschatten.

Ontwikkeling van liquiditeit en rentabiliteit

Ten aanzien van de liquiditeit is het beleid het aanhouden van een minimale hoeveelheid liquide middelen met als doel de positieve kasstroom te gebruiken voor het aflossen van de langlopende leningen. In 2014 schommelt de liquiditeit sterk als gevolg van de grote facturen die wij enerzijds zenden aan SPF Beheer BV en anderzijds dienen te betalen aan de BAM voor het project Musa Katendrecht. 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 2013 geen beleggingen.

4.8.2 Waarde activa

De bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het woningbezit bedraagt op 31 december 2013 € 91 miljoen.

Bedrijfswaarde sociaal vastgoed in exploitatie	€ 77,3 miljoen
Bedrijfswaarde commercieel vastgoed	<u>€ 13,6 miljoen</u>
Totaal	€ 90,9 miljoen

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

De verzekerde waarde

De activa zijn verzekerd naar herbouwwaarde zonder verplichting tot wederopbouw. De verzekerde som op balansdatum bedraagt € 105 miljoen (2012: € 105 miljoen).

De WOZ-waarde

De WOZ-waarde 2013 bedraagt circa € 92 miljoen, peildatum 1 januari 2013 (2012: 92 miljoen, peildatum 1 januari 2012).

Taxatiewaarde

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

In 2013 is geen lening gestort.

De gemiddelde rentevoet van de per ultimo boekjaar uitstaande leningen bij de kredietinstellingen is 4,24% (2012: 4,24%). Historisch gezien is de rente laag, volgens ons Treasurystatuut is dat de periode om lang te financieren, dat zijn wij voornemens te blijven doen, al is er voor 2014 geen vooruitzicht dat we een lening zullen sluiten.

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

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

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

WoonCompas heeft geen SWAP's of andere derivaten.

4.8.4 Beoordelingen externe toezichthouders

Financiële beoordeling Centraal Fonds Volkshuisvesting

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (hierna CFV) heeft in 2013 gerapporteerd omtrent de uitkomsten van de financiële beoordeling 2012 van WoonCompas. Het onderzoek op de zes toezichtsterreinen heeft in de beoordeling dat CFV geen aanleiding ziet voor het doen van interventies. Het CFV maakt in haar oordeelsbrief expliciet melding van dat zij verheugd is over de verkoop van Katendrecht, aangevuld met een compliment aan onze organisatie. Wij hebben dat zeer op prijs gesteld.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft in oktober 2013 aangegeven dat WoonCompas haar liquide middelen dient in te zetten ten behoeve van het beperken van de herfinanciering per april 2014 tot € 1,5 miljoen. Wij zullen dat ook doen. Tussentijds is er geen financieringsvolume nodig. Daarom zal het WSW pas weer in 2014 een volledige review inclusief oordeel voltooien, met daarbij extra aandacht voor de voortgang van de ontwikkeling Musa te Katendrecht gezien de grootte van dit project.

Toekomst

Het beeld van de begroting 2014 is ten opzicht van voorgaande begrotingen sterk gewijzigd:

- Het exploitatieresultaat is structureel negatief door het verantwoorden van een jaarlijkse afschrijving van circa € 2,5 miljoen. Op basis van de RJ645 is dit sinds verslagjaar 2012 verplicht. Ondanks de negatieve exploitatieresultaten blijft het eigen vermogen op peil. Dit als gevolg van de jaarlijkse toename van de ongerealiseerde herwaardering als gevolg van de vrijwel ongewijzigde bedrijfswaarde van sociaal vastgoed.
- Het verwachte positieve ontwikkelresultaat op Musa Katendrecht heeft een positief effect op het bedrijfsresultaat in 2014.

Verder hebben we sinds 2013 te maken met een aantal negatieve effecten:

- Verhuurderheffing, een extra last die oploopt tot € 319.000 in 2018 en daarna structureel in de begroting is ingerekend;
- Saneringssteun, een jaarlijkse heffing die van € 155.000 in 2014 afloopt naar € 46.000 structureel;
- Vennootschapsbelasting, een jaarlijkse afdracht van 25% van de fiscale winst (was in de vorige begroting ook verwerkt);

De conclusie is dat de belangrijkste financiële parameters op orde blijven of komen. De verhuurderheffing, saneringssteun en vennootschapsbelasting kunnen binnen de lopende exploitatie worden opgevangen en leiden niet tot negatieve kasstromen. De bedrijfslasten zijn op een acceptabel laag niveau en dragen mede hiertoe bij. De ontwikkelwinst versterkt ons eigen vermogen en wordt ingezet voor het aflossen van leningen. Daardoor vaart WoonCompas een financieel gezonde koers. Daarnaast is onze organisatie flexibel en daardoor in staat om de verwachte afname van bouwprojecten op te kunnen vangen. De ambities zijn reeds bijgesteld en zullen in 2014 verder worden gezien in nauw overleg tussen bestuur en Raad van Commissarissen. Onze doelstelling staat daarbij voorop en de ontwikkeling van de kengetallen voor financiële continuïteit vormen daarbij een belangrijke leidraad.

4.8.5 Verbindingen

In 2013 zijn geen verbindingen met andere instellingen aangegaan.

4.8.6 Bezwaren van onroerende zaken

In 2013 zijn geen onroerende zaken die in eigendom zijn bezwaard.

4.8.7 Onrendabele investeringen

Er zijn geen onrendabele investeringen gepland.

4.9 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting

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

Rotterdam, 21 mei 2014

Stichting WoonCompas

M.A.H. Korthorst,
directeur - bestuurder

5. Kengetallen

	2013	2012	2011	2010	2009
Samenstelling bezit					
Bezit woongelegenheden in eigendom					
Woningen	631	631	631	554	564
Eenheden in verzorgingshuizen	161	161	161	161	149
Overige eenheden	122	122	122	118	130
Subtotaal	914	914	914	833	843
Bezit niet woongelegenheden in eigendom					
Dienstencentra	21	21	21	0	0
Bedrijfsruimten	54	54	54	14	13
Parkeren	13	13	13	0	0
Subtotaal	88	88	88	14	13
Totaal bezit in eigendom	1.002	1.002	1.002	847	856
Bezit in beheer					
Woningen	412	412	412	412	331
Bedrijfsruimten	11	11	11	5	0
parkeren	10	10	10	20	0
Totaal bezit in beheer	433	433	433	437	331
Totaal eigendom en beheer	1.435	1.435	1.435	1.284	1.187
Mutaties boekjaar bezit in eigendom					
Gekocht	0	0	0	0	0
Verkocht	0	0	0	0	0
In exploitatie genomen	0	0	103	0	96
Uit exploitatie/sloop	0	0	0	0	0
Overige wijzigingen	0	0	52	-9	0
Totaal	0	0	155	-9	96

Uitgangspunten vhe

1 woning = 1 verhuureenheid

1 parkeerplaats/garage = ½ verhuureenheid

80 m2 onroerende zaken niet zijnde woongelegenheden = 1 verhuureenheid

	2013	2012	2011	2010	2009
Huur en verhuur					
Huurachterstand in % van de jaarhuur	1,8%	1,5%	0,8%	0,8%	0,8%
Huurderving excl. projectleegstand in % van de jaarhuur	0,3%	0,8%	1,2%	0,6%	1,2%
Mutatiegraad (excl. nieuw in exploitatie genomen vhe)	10%	11%	10%	10%	16%
Huurverhoging zelfstandige woningen	4,0%	2,3%	1,3%	1,2%	2,5%
Huurverhoging overige (cpi)	2,9%	2,5%	2,0%	1,0%	2,0%
Percentage toewijzingen boven inkomensgrens	8,6%	8,6%	5,6%	-	-

Financiële sturing *

Interest dekkingsgraad (ICR)	1,30	1,31	1,24	1,37	2,92
Direct rendement	5,0%	4,3%	4,2%	5,1%	9,8%
Loan to Value (LTV)	70%	76%	72%	87%	82%
Solvabiliteit	24%	22%	22%	24%	24%
Current ratio	1,0	2,0	0,7	1,2	1,8
Gemiddelde rentevoet vreemd vermogen	4,24%	4,24%	4,34%	4,40%	4,45%
Bedrijfswaarde sociaal vastgoed in exploitatie	77.270	75.847			
Bedrijfswaarde commercieel vastgoed	13.603	14.895			
Totale bedrijfswaarde	90.873	90.742	89.445	74.283	70.800

Gemiddelden per verhuureenheid:

Waarde per vhe	90.717	90.586	89.291	87.701	82.710
WOZ waarde per vhe	92.201	92.263	95.835	102.715	100.467
Schuld per vhe	63.405	67.791	64.655	76.456	67.782
Indirecte lasten per vhe	1.219	1.131	1.075	1.264	1.125

Toelichting definities kengetallen:

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

* De kengetallen 2009 en 2010 zijn niet aangepast op de stelselwijziging in 2012.

6. JAARREKENING

6.1 Balans per 31 december 2013

Activa

Voor resultaatbestemming	31 december 2013 x € 1.000,-	31 december 2012 x € 1.000,-
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	77.270	75.847
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	81	345
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	312	316
	<u>77.663</u>	<u>76.508</u>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Commercieel vastgoed in exploitatie	8.033	8.219
	<u>8.033</u>	<u>8.219</u>
Som der vaste activa	<u>85.696</u>	<u>84.727</u>
Vlottende activa		
Onderhanden projecten in opdracht van derden	-	112
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	114	93
Gemeenten	501	-
Overige vorderingen	901	903
Overlopende activa	1.090	1.115
Totaal kortlopende vorderingen	<u>2.606</u>	<u>2.111</u>
<i>Liquide middelen</i>		
Liquide middelen	4.641	4.316
Totaal liquide middelen	<u>4.641</u>	<u>4.316</u>
Som der vlottende activa	<u>7.247</u>	<u>6.539</u>
Totaal Activa	92.943	91.266

Passiva

Voor resultaatbestemming	31 december 2013 x € 1.000,-	31 december 2012 x € 1.000,-
Eigen vermogen		
Overige reserves	23.513	21.345
Resultaat boekjaar	<u>-1.295</u>	<u>-1.323</u>
Totaal eigen vermogen	<u>22.218</u>	<u>20.022</u>
Voorzieningen		
Overige voorzieningen	<u>10</u>	<u>8</u>
Totaal voorzieningen	<u>10</u>	<u>8</u>
Langlopende schulden		
Schulden/leningen kredietinstellingen	<u>63.514</u>	<u>67.908</u>
Totaal langlopende schulden	<u>63.514</u>	<u>67.908</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	4.394	488
Schulden aan leveranciers	139	949
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.291	292
Onderhanden projecten in opdracht van derden	228	-
Overlopende passiva	<u>1.149</u>	<u>1.599</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>7.201</u>	<u>3.328</u>
Totaal Passiva		
	92.943	91.266

6.2 Winst- en verliesrekening 2013

	Boekjaar 2013 x € 1.000,-	Boekjaar 2012 x € 1.000,-
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	6.249	6.154
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	65	96
Overige bedrijfsopbrengsten	686	78
Som der bedrijfsopbrengsten	7.000	6.328
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	2.143	2.168
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	76	101
Lonen en salarissen	449	432
Sociale lasten	65	58
Pensioenlasten	85	82
Onderhoudslasten	726	763
Overige bedrijfslasten	1.067	736
Som der bedrijfslasten	4.611	4.340
Bedrijfsresultaat	2.389	1.988
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	- 186	- 134
Rentebaten en –lasten		
Rentebaten	35	16
Rentelasten	2.890	2.986
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-652	- 1.116
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	- 643	- 207
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	- 1.295	- 1.323

6.3 Kasstroomoverzicht (volgens de indirecte methode)

	Boekjaar 2013 x € 1.000,-	Boekjaar 2012 x € 1.000,-
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	2.389	1.988
Aanpassingen voor:		
• afschrijvingen	2.143	2.490
• waardeveranderingen	-/- 512	-/- 220
• voorzieningen	2	-/- 1
Veranderingen in werkkapitaal:		
• mutatie vorderingen	6	1.732
• mutatie kortlopende schulden	- 310	393
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>	<i>3.718</i>	<i>6.382</i>
Ontvangen rente	35	16
Betaalde rente	-/- 2.892	-/- 2.994
Betaalde winstbelasting	-/- 207	-
Kasstroom uit operationele activiteiten	654	3.404
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	-/- 71	-/- 1.030
Desinvesterings	188	2.419
Investerings Musa Katendrecht	-/- 5.039	
Desinvesterings Musa Katendrecht	5.081	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	159	1.389
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	-	3.630
Aflossingen langlopende schulden	-/- 488	-/- 3.992
Opname / Aflossingen kortlopende schulden (kasgeldleningen)	-	-/- 1.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-/- 488	-/- 1.362
Mutatie geldmiddelen	325	3.431
	=====	=====

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december

4.641

4.316

Liquide middelen per 1 januari

4.316

885

Mutatie geldmiddelen

325

3.431

=====

=====

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

6.4 Waarderingsgrondslagen

TOEGEPASTE STANDAARDEN

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

ALGEMENE WAARDERINGSGRONDSLAGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

Financiële instrumenten

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

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

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

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

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

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

Verstrekte leningen en overige vorderingen

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

Overige financiële verplichtingen

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

Verwerking integrale belastingverplichting

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*

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

Schulden*Kort- en langlopende schulden*

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

GRONDSLAG VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

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

BEDRIJFSOPBRENGSTEN**Huuropbrengsten**

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

BEDRIJFSLASTEN**Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille**

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

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

Onderhoudskosten

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

Overige bedrijfslasten

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

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft het verschil van de waardering van de vastgoedbeleggingen tussen ultimo 2013 en ultimo 2012.

Financiële baten en lasten

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

GRONDSLAGEN VOOR HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen de kasstroom uit operationele activiteiten, de kasstroom uit investeringsactiviteiten en de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Ontvangsten en betalingen uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

6.5 Toelichting op de balans

	31 december 2013 x € 1.000,-	31 december 2012 x € 1.000,-
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	77.270	75.847
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	81	345
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	312	316
Totaal materiële vaste activa	<u>77.663</u> =====	<u>76.508</u> =====

Afschrijvingen

Volgens de vorig jaar herziene RJ 645 dient in tegenstelling tot de oude RJ afgeschreven te worden op de bedrijfswaarde. Hierbij wordt de lineaire afschrijvingsmethodiek gehanteerd en de componentenbenadering toegepast. De afschrijvingstermijnen zijn als volgt:

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

Bedrijfswaarde

Uitgangspunten en parameters bij de bedrijfswaarde berekeningen:

Jaar	Huurstijging	Huurderving	Inflatie	Kostenstijging Onderhoud	Disconterings- voet
2014	1,1% – 4,0% *	1,20%	2,10%	2,10%	4,75%
2015 e.v.	2,00%	1,20%	2,00%	3,00%	4,75%

Huren

De huren zijn gebaseerd op de werkelijke huren per 1 januari 2014. De huurderving betreft de gemiddelde verwachting voor het gehele bezit van WoonCompas.

* Huurstijging 2014 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 2014 de huren voor de zelfstandige woningen als volgt verhogen:

- de woningen in Woonzorgcentrum De Aarhof met gemiddeld 2,75% (2013: 2,5%);
- de woningen in het Wooncentrum Helga met gemiddeld 2,64% (2013: 2,28%);
- de niet geliberaliseerde woningen in Nesselande met gemiddeld 2,47% (2013: 3,41%);
- de geliberaliseerde woningen in Nesselande met gemiddeld 3,27% (2013: 4,0%);
- de woningen in complex Waterkant met gemiddeld 2,75% (2013: 1,4%).

Huurstijging CPI en overig

De huurstijging voor CPI contracten bedraagt in 2014 is 1,10%. 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 2014-2023. De onderhoudsuitgaven zijn gebaseerd op de onderhoudsbegroting 2014-2033. Deze begrotingen zijn door het bestuur vastgesteld en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

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

Grond

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

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

Disconteringsvoet

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

- eigen vermogen, circa 25%, gewenst rendement 3,25%, dit is gelijk aan inflatie (2,00%) 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 27 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 € 10,2 miljoen.

Verwerking verhuurderheffing

In de bedrijfswaarde is de verhuurderheffing ingerekend t/m 2017. Het negatieve effect op de bedrijfswaarde is € 981.000. De verhuurderheffing kent een wettelijk kader t/m 2017. De Eerste Kamer stemde op 18 december 2013 in met de Wet maatregelen woningmarkt 2014. Voor de periode na 2017 is het wettelijk kader nog niet vastgelegd.

Indien de verhuurderheffing zonder einddatum in de bedrijfswaarde was verwerkt, zou dat een verlaging van de bedrijfswaarde betekenen van € 4.818.000 i.p.v. € 981.000. Dit negatieve effect kan deels worden gecompenseerd door bezuinigingen en / of het doorvoeren van inkomensafhankelijke huurverhogingen.

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 tegen 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.

	31 december 2013 x € 1.000,-	31 december 2012 x € 1.000,-
De opbouw van de bedrijfswaarde ultimo boekjaar is als volgt		
Contante waarde huren	97.518	96.833
Contante waarde verkoop	1.563	1.522
Contante waarde grond	9.926	9.761
Contante waarde bedrijfsopbrengsten	<u>109.007</u>	<u>108.116</u>
Contante waarde investeringen	-	-
Contante waarde onderhoud	-/- 10.956	-/- 11.603
Contante waarde bedrijfslasten	-/- 20.781	-/- 20.666
Contante waarde bedrijfslasten	<u>-/- 31.737</u>	<u>-/- 32.269</u>
Bedrijfswaarde op basis van disconteringsvoet	77.270	75.847
Bedrijfswaarde op basis van werkelijke financieringslasten	<u>77.270</u> =====	<u>75.847</u> =====

Bedrijfsmiddelen

	Vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling	Activa t.d.v. exploitatie	Totaal generaal
	x € 1.000,-	x € 1.000,-	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Historische kostprijs	74.762	345	904	76.011
Cumulatieve afschrijvingen	-12.617	0	-588	-13.205
Herwaardering	13.702	0	0	13.702
Bedrijfswaarde per 31-12-2012	75.847	345	316	76.508
Investerings	0	0	71	71
Overboeking van in ontw. naar in expl.	0	0	0	0
Overige waardeveranderingen	0	0	0	0
Desinvesteringen	0	-264	0	-264
Herrubricering onderhanden werk	0	0	0	0
Afschrijving o.b.v. historische kosten	-2.068	0	-75	-2.143
Realisatie herwaardering a.g.v. afschrijving	-616	0	0	-616
Toename herwaardering	4.107	0	0	4.107
Subtotaal	1.423	-264	-4	1.155
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

De desinvestering van € 264.000 betreft een verrekening van projectkosten met samenwerkingspartners van € 188.000 en een afboeking ten laste van het resultaat van € 76.000.

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 2013 voor € 109 miljoen (2012: € 105 miljoen) verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. Het risico van onderdekking ligt bij de verzekeraar.

De WOZ-waarde

De WOZ-waarde 2013 bedraagt circa € 92 miljoen, peildatum 1 januari 2013 (2012: 92 miljoen, peildatum 1 januari 2012).

Roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De investeringen in 2013 betreft automatisering van het kantoor aan de Ien Daleshof.

De afschrijvingsmethoden en -termijnen bedragen respectievelijk voor:

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

Verzekering

De roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2013 voor € 504.000 verzekerd tegen brand- en stormschade en inbraak. Het risico van onderdekking ligt bij de verzekeraar.

Vastgoedbeleggingen

	Vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling	Totaal generaal
	x € 1.000,-	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Historische kostprijs	10.113	0	10.113
Cumulatieve afschrijvingen	-1.350	0	-1.350
Cumulatieve herwaardering	-544	0	-544
Marktwaaarde per 31-12-2012	8.219	0	8.219
Investeringsen	0	0	0
Desinvesteringsen	0	0	0
Mutatie marktwaaarde in verhuurde staat	-186	0	-186
Subtotaal	-186	0	-186
Historische kostprijs	10.113	0	10.113
Cumulatieve afschrijvingen	-1.792	0	-1.792
Cumulatieve herwaardering	-288	0	-288
Marktwaaarde per 31-12-2013	8.033	0	8.033

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2013 € 13.603.000 (31 december 2012 € 14.895.000). Het commercieel vastgoed betreft relatief nieuw vastgoed met een lange restant exploitatieduur. Dit heeft een positief effect heeft op de bedrijfswaarde in relatie tot de marktwaaarde. Verder draagt de lagere rendementseis van WoonCompas (vertaald in de discontovoet) hier in bij.

De marktwaaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt € 8.033.000 (31 december 2012 € 8.219.000) 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 huurderving, eventueel verkopen van individuele verhuurbare eenheden, kosten van verhuur van leegstand, achterstallig onderhoud, eventuele renovatiekosten en aan het einde van de beschouwperiode een eindwaarde. Op de jaarlijkse inkomsten worden de exploitatiekosten in mindering gebracht. Gedurende de beschouwperiode van 15 jaar wordt rekening gehouden met de periodieke prijsstijgingen zoals de indexering van de huur en kostenstijging. Daarbij wordt veelal rekening gehouden met door de inflatieverwachting over een langere periode zoals die wordt berekend door Consensus Forecast. Ook de verwachte markthuurwaarde is onderhevig aan inflatie. Echter, de markthuurwaarde kan in de visie van de taxateur sterker of zwakker aangepast worden dan op grond van de 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.

Er heeft in 2013 geen herclassificatie / herkwalificatie van vastgoed plaatsgevonden.

	31 december 2013 x € 1.000,-	31 december 2012 x € 1.000,-
Vlottende activa		
<i>Onderhanden projecten in opdracht van derden</i>		
Onderhanden projecten in opdracht van derden	-	112
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	2.606	2.111
De kortlopende vorderingen bestaan uit huurdebiteuren, gemeenten, overige vorderingen en overlopende activa.		
<i>Huurdebiteuren</i>		
Huurdebiteuren	138	121
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-/- 24	-/- 28
Boekwaarde per 31 december	114	93
De vooruitontvangen huren ad € 120.000 zijn verantwoord onder de post kortlopende schulden.		
<i>Gemeenten</i>		
Gemeenten	501	-
<i>Overige vorderingen</i>		
Vordering servicewoningen	661	758
Doorberekende bedragen	60	40
Rekening courant De Knoop	1	-
Nog te ontvangen beheervergoeding	29	28
Diversen	150	77
Totaal overige vorderingen	901	903
<i>Overlopende activa</i>		
Egalisatie investering gezondheidscentrum	887	991
Egalisatie investering overige huurders	24	41
Diverse nog te ontvangen bedragen	179	83
Totaal overlopende activa	1.090	1.115

De post Gemeenten betreft een vordering van € 0,5 miljoen van het project Musa Katendrecht.

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

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

	31 december 2013 x € 1.000,-	31 december 2012 x € 1.000,-
--	---------------------------------	---------------------------------

Liquide middelen

Direct opvraagbaar:

• Rekening courant	567	1.168
• Spaarrekening	4.047	3.115
• Kas	3	5
• Kruisposten	24	28

Totaal liquide middelen	<u>4.641</u>	<u>4.316</u>
	=====	=====

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

31 december 2013	31 december 2012
x € 1.000,-	x € 1.000,-

Passiva

Eigen vermogen

Overige reserves	20.022	19.974
Jaarresultaat	-1.295	-1.323
Herwaardering bedrijfswaarde sociaal vastgoed	3.491	1.371
Overige reserves per 31-12	22.218	20.022

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

	31 december 2013 x € 1.000,-	31 december 2012 x € 1.000,-
Gerealiseerd vermogen	5.313	6.865
Ongerealiseerd vermogen	16.905	13.157
Totaal eigen vermogen	22.218	20.022

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 1-1-2013	13.702	-545	13.157
Realisatie herwaardering a.g.v. afschrijving	-616		-616
Toename ongerealiseerde herwaardering a.g.v. stijging bedrijfswaarde sociaal vastgoed	4.107		4.107
Toename ongerealiseerde herwaardering a.g.v. commercieel vastgoed		257	257
Ongerealiseerd vermogen per 31-12-2013	17.193	-288	16.905

	31 december 2013 x € 1.000,-	31 december 2012 x € 1.000,-
--	---------------------------------	---------------------------------

Voorzieningen

Het verloop van de post voorzieningen is als volgt.

Saldo voorzieningen boekjaar	8	9
Boekwaarde begin boekjaar	<u>8</u> =====	<u>9</u> =====
Mutaties in het boekjaar:		
• Voorziening jubileumuitkering	-	1
• Voorziening CAO opleidingsbudget	2	-/- 2
Saldo mutaties	<u>2</u> =====	<u>-/- 1</u> =====
Boekwaarde ultimo boekjaar	<u>10</u> =====	<u>8</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 2013 x € 1.000,-	31 december 2012 x € 1.000,-
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen		
Schuldrestant per 1 januari	67.908	64.766
Kortlopend deel langlopende schulden per 1 januari	488	3.992
Totaal	68.396	68.758
Opgenomen leningen	-	3.630
Aflossingen	-/- 488	-/- 3.992
Overboeking naar kortlopende schulden per 31 december	-/- 4.394	-/- 488
Totaal langlopende schulden	63.514	67.908
	=====	=====

Van de leningportefeuille heeft € 56.007.803,- een resterende looptijd van langer dan 5 jaar.

Mutaties verslagjaar

In 2013 zijn er geen leningen gestort.

Rentevoet en aflossingsmethodiek

De gemiddelde rentevoet van de per ultimo boekjaar uitstaande leningen bij de kredietinstellingen bedraagt 4,24% (2012: 4,24%).

De leningen bij kredietinstellingen worden annuïtair, lineair en fixe afgelost. Het aflossingsbestanddeel in het komende boekjaar bedraagt € 4.394.000,- 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 dit jaar deze verklaring zal worden afgegeven. Overigens heeft het WSW voor 2014 wel voldoende faciliteringsvolume vrijgegeven voor herfinanciering.

	31 december 2013 x € 1.000,-	31 december 2012 x € 1.000,-
--	---------------------------------	---------------------------------

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	4.394	488
Schulden aan leveranciers	139	949
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.291	292
Overige schulden	228	-
Overlopende passiva	1.149	1.599

Totaal kortlopende schulden	7.201	3.328
	=====	=====

Schulden aan kredietinstellingen

- Dit betreft het kortlopende deel van de langlopende schulden

	4.394	488
Totaal	4.394	488
	=====	=====

Schulden aan leveranciers

- Crediteuren

	139	949
Totaal	139	949
	=====	=====

Belastingen en premies sociale verzekeringen

- Belastingen en premies sociale verzekeringen
- Af te dragen vennootschapsbelasting

	648	85
	643	207
Totaal	1.291	292
	=====	=====

Onderhanden projecten in opdracht van derden

- Onderhanden projecten in opdracht van derden

	228	-
Totaal	228	-
	=====	=====

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

Vorbereidingskosten	7.773
In rekening gebrachte termijnen	8.001

Saldo	228
-------	-----

In de overige bedrijfsopbrengsten van het boekjaar is een bedrag van € 588.000 inzake opbrengsten uit onderhanden projecten in opdracht van derden verantwoord. Ultimo 2012 had het project een debetstand en was gepresenteerd onder de vlottende activa.

Overlopende passiva

Niet vervallen rente geldleningen	618	620
Nog te ontvangen facturen exploitatie	229	246
Nog te ontvangen facturen investeringen	25	491
Nog te ontvangen facturen servicekosten	157	150
Vooruitontvangen huren	120	92

Totaal	1.149	1.599
	=====	=====

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Aangegane rechten en verplichtingen projecten

WoonCompas heeft niet uit de balans bijkende rechten en verplichtingen uit hoofde van projectontwikkeling van circa € 50 miljoen.

Voorwaardelijke verplichtingen

Deelnemers aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting. De hoogte van het obligo bedraagt voor WoonCompas € 2.614.450,-.

Dekkingsgraad pensioenfondsen

WoonCompas heeft voor haar medewerkers een pensioenregeling die wordt geclassificeerd als een zogenaamde verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering. De pensioenregeling is ondergebracht bij SPW (Stichting 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 2013 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. Ultimo 2013 heeft Stichting WoonCompas auto leaseverplichtingen voor 1,5 jaar voor € 24.000 per jaar. Per januari en april van 2014 zijn deze beëindigd.

Financiële instrumenten

Algemeen

Stichting WoonCompas maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die stichting WoonCompas blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's. Het betreft financiële instrumenten die in de balans zijn opgenomen. Stichting WoonCompas heeft procedures en gedragslijnen om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken. Bij het niet-nakomen door een tegenpartij van aan Stichting WoonCompas verschuldigde betalingen blijven eventuele daaruit voortvloeiende verliezen beperkt tot de marktwaarde van de desbetreffende instrumenten. De contractwaarde of fictieve hoofdsommen van de financiële instrumenten zijn slechts een indicatie van de mate waarin van dergelijke financiële instrumenten gebruik wordt gemaakt en niet van het bedrag van de krediet- of marktrisico's.

Renterisico

Het renterisico is beperkt tot eventuele veranderingen in de marktwaarde van opgenomen en uitgegeven leningen. Bij deze leningen is sprake van een rentevaste periode. De leningen worden aangehouden tot het einde van de looptijd. De onderneming heeft als beleid om geen afgeleide financiële instrumenten te gebruiken om (tussentijdse) rentefluctuaties te beheersen. Ter beheersing van de renterisico's geldt als uitgangspunt het treasury statuut. WoonCompas brengt periodiek de renterisico's voor de komende jaren in kaart. Bij herfinanciering en het afsluiten van nieuwe leningen wordt rekening gehouden met het spreiden van renterisico's in de tijd. In het verslagjaar heeft WoonCompas geen gebruik gemaakt van afgeleide financiële instrumenten.

Marktwaarde

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

6.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	Boekjaar 2013 x € 1.000,-	Boekjaar 2012 x € 1.000,-
Algemeen		
Het resultaat is als volgt opgebouwd.		
Bedrijfsresultaat	2.389	1.988
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-186	-134
Renteresultaat	-/- 2.855	-/- 2.970
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	- 652	-1.116
Vennootschapsbelasting	-/- 643	-/- 207
Jaarresultaat	- 1.295	- 1.323

De toename van het jaarresultaat met € 28.000,- kan als volgt worden verklaard.

1. Hogere overige bedrijfsopbrengsten	608
2. Stijging overige bedrijfslasten	-331
3. Daling rentelasten	115
4. Stijging te betalen Vennootschapsbelasting	-436
5. Overige	72
Totaal	28

- Hogere overige bedrijfsopbrengsten
In 2013 is € 588.000 positief ontwikkelresultaat in de overige bedrijfsopbrengsten verantwoord.
- Hogere overige bedrijfslasten
De overige bedrijfslasten zijn € 331.000 gestegen:
 - € 182.000 verhuurders en saneringsheffing;
 - € 58.000 hogere algemene kosten als gevolg van fiscale adviezen;
 - € 44.000 hoger belastingen en verzekeringen als gevolg van nagekomen gemeentelijke belastingen en heffingen;
 - € 47.000 saldo van diverse afwijkingen.
- Daling rentelasten
De rentelasten zijn gedaald als gevolg van herfinanciering in 2012 tegen een lager rentepercentage.
- Stijging vennootschapsbelasting
Ten opzichte van voorgaand boekjaar is de te betalen Vennootschapsbelasting met € 436.000 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 2013 x € 1.000,-	Boekjaar 2012 x € 1.000,-
--	------------------------------	------------------------------

Bedrijfsopbrengsten

Totaal bedrijfsopbrengsten	7.000	6.328
	=====	=====

De bedrijfsopbrengsten bestaan uit huren, overige bedrijfsopbrengsten en geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf.

Huren

Netto huur van woningen en woongebouwen	5.723	5.609
Huren onroerende zaken niet zijnde woningen	640	633
Subtotaal	6.363	6.242
Af: huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	114	88
Totaal	6.249	6.154
	=====	=====

Cijferanalyse huuropbrengsten	
Huursom 2012	6.242
Huurverhoging	118
Overige	3
Totaal	6.363

De huurderwing bedraagt 1,2% (2012: 1,4%) van de te ontvangen huur, deze is met € 26.000 gestegen ten opzichte van voorgaand boekjaar:

Reguliere leegstand	55	52
Project leegstand	20	19
Leegstand servicekosten	23	-
Huurderwing wegens oninbaarheid	16	17
Totale leegstand	114	88
	=====	=====
Totale huurderwing in % van de jaarhuur	1,2%	1,4%
waarvan projectleegstand, leegstand servicekosten		
en huurderwing wegens oninbaarheid	-0,9%	-0,6%
Huurderwing excl. projectleegstand, leegstand servicekosten		
en huurderwing wegens oninbaarheid in % van de jaarhuur	0,3%	0,8%

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.

Geactiveerde personeelskosten	65	74
Geactiveerde rente	-	22
	<u>65</u>	<u>96</u>
	=====	=====

Overige bedrijfsopbrengsten

Gebruiksvergoeding multifunctionele ruimte	27	27
Rentebaten overlopende activa	60	38
Resultaat onderhanden projecten in opdracht van derden	588	-
Overige opbrengsten	11	13
	<u>686</u>	<u>78</u>
	=====	=====

In 2013 is € 588.000 positief ontwikkelresultaat in de overige bedrijfsopbrengsten verantwoord, naar rato van de voortgang.

	Boekjaar 2013 x € 1.000,-	Boekjaar 2012 x € 1.000,-
Bedrijfslasten		
Totaal bedrijfslasten	4.610 =====	4.661 =====

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 ten dienste van de exploitatie

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

Overige waardeveranderingen

In het verslagjaar zijn de voorbereidingskosten van een project ten laste van de exploitatie gebracht voor € 76.000, omdat het niet langer de verwachting is dat deze kosten in een herontwikkeling geactiveerd kunnen worden.

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 2013 waren 15 medewerkers (31 december 2012: 16) in dienst van WoonCompas.

De totale bezoldiging van de Commissarissen bedraagt in het boekjaar € 38.880 (2012: 30.500).

Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Specificatie bezoldiging topfunctionarissen en andere functionarissen.

Naam	T.A.M. van Schijndel
Functie of functies	directeur-bestuurder
Duur (in maanden) van het dienstverband in het verslagjaar	12 maanden
De omvang (Fte's) van het dienstverband in het verslagjaar	1
Beloning	106.883
De belastbare en variabele onkostenvergoedingen	-
Het werkgeversdeel van de voorzieningen voor beloningen betaalbaar op termijn (pensioen)	21.460
Totaal bezoldiging	128.343
	=====

Naam	M.A.H. Korthorst
Functie of functies	directeur-bedrijfsvoering
Duur (in maanden) van het dienstverband in het verslagjaar	12 maanden
De omvang (Fte's) van het dienstverband in het verslagjaar	1
Beloning	86.191
De belastbare en variabele onkostenvergoedingen	-
Het werkgeversdeel van de voorzieningen voor beloningen betaalbaar op termijn (pensioen)	17.494
Totaal bezoldiging	103.685
	=====

Specificatie bezoldiging commissarissen (afrondding op € 1)

Naam	Dhr. J.B. Val
Functie of functies	voorzitter Raad van Commissarissen
De duur van de functieervulling	12 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW	€ 7.000,00
Naam	Dhr. M. Schut
Functie of functies	Vice-voorzitter, lid auditcommissie
De duur van de functieervulling	12 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW	€ 5.000,00
Naam	Dhr. J.T.A. Bos
Functie of functies	Secretaris, lid remuneratiecommissie
De duur van de functieervulling	12 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW	€ 5.000,00
Naam	Dhr. H.J.J. Lourens
Functie of functies	Voorzitter Auditcommissie
De duur van de functieervulling	12 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW	€ 6.000,00
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. G. Waalwijk
Functie of functies	Lid
De duur van de functieervulling	12 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW	€ 5.000,00

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	436	462
Planmatig onderhoud	208	215
Directe personeelslasten	82	86
Totaal	<u>726</u> =====	<u>763</u> =====

Overige bedrijfslasten

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

Overige personeelskosten	109	88
Huisvestingskosten	96	96
Bestuurskosten	39	31
Algemene kosten	220	162
Bijdrage leefbaarheid	85	67
Belastingen en verzekeringen	336	292
Overige heffingen	182	-
Totaal	<u>1.067</u>	<u>736</u>
	=====	=====

Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie

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

	Boekjaar 2013 x € 1.000,-	Boekjaar 2012 x € 1.000,-
Deloitte Accountants B.V.:		
Controle van de jaarrekening	27	20
Andere controle opdrachten	6	1
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controlediensten	1	1
Totaal	<u>34</u>	<u>22</u>
	=====	=====
Overig Deloitte netwerk:		
Controle van de jaarrekening	-	-
Andere controle opdrachten	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controlediensten	3	-
Totaal	<u>37</u>	<u>22</u>
	=====	=====

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De gerealiseerde waarderungen vastgoedportefeuille betreft de realisatie door het verschil tussen waardering commercieel vastgoed 2013 en 2012 voor een bedrag van € 186.000 negatief.

	Boekjaar 2013 x € 1.000,-	Boekjaar 2012 x € 1.000,-
--	------------------------------	------------------------------

Rentebaten – en lasten

Rentebaten

Rentebaten	35	16
Totaal rentebaten	<u>35</u> =====	<u>16</u> =====

Rentelasten

Rentelasten	2.890	2.986
Totaal rentelasten	<u>2.890</u> =====	<u>2.986</u> =====

Door afname van de ontwikkelportefeuille is er in 2013 geen rente toegerekend aan de activa in ontwikkeling (2012 € 22.435). Tevens wordt de rente voor de financiering van de activa ten behoeve van servicewoningen die via de servicekosten wordt verrekend in mindering op de rente lasten gebracht.

Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening

Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting 2012	98	207
Vennootschapsbelasting 2013	545	
Totaal	<u>643</u> =====	<u>207</u> =====

WoonCompas is sinds 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 onzekerheden, waardoor de uiteindelijke uitkomsten kunnen afwijken van de inschatting die wij ten behoeve van de jaarrekening hebben gemaakt. Wij zullen onze definitieve fiscale strategie pas na definitieve totstandkoming van de VSO3 bepalen. WoonCompas houdt zich tevens het recht voor om de VSO3 eventueel niet te ondertekenen.

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 VSO3 is aanvullend rekening gehouden met beperkt aftrekbare rentelasten op basis van de actuele inschattingen. Er is geen rekening gehouden met afschrijvingsmogelijkheden op de activa.

Wij schatten het fiscale resultaat over 2013 in op € 2.298.000 en de af te dragen vennootschapsbelasting over 2013 in op € 545.000. Het effectieve belastingtarief bedraagt 24%.

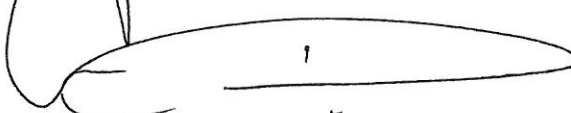
Door rekening te houden met beperkte aftrekbaarheid van rentelasten is de af te dragen vennootschapsbelasting voor 2012 toegenomen met € 98.000.

Als gevolg van de onzekerheden is nog afgezien van het opnemen van belastinglatenties. Het mogelijke effect op het vermogen bij het vormen van een passieve latentie voor het (dis)agio op de leningen bedraagt circa - € 0,5 miljoen.

6.7 Ondertekening van de jaarrekening



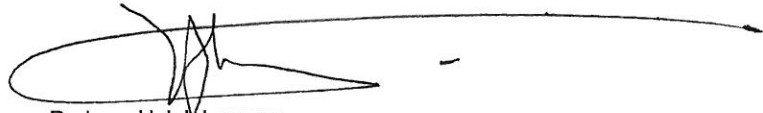
De heer M.A.H. Korthorst
Directeur/bestuurder



Dhr. M. Schut
Voorzitter Raad van Commissarissen, lid auditcommissie



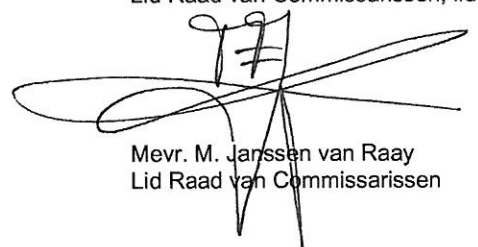
De heer J.A. Freie
Secretaris Raad van Commissarissen, lid remuneratiecommissie



De heer H.J.J. Lourens
Lid Raad van Commissarissen, 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, 21 mei 2014

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 2012

De jaarrekening 2012 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 21 mei 2013. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

7.4 Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2013

Het bestuur stelt met goedkeuring van de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2013 ten bedrage van +/- € 1.295.000 geheel ten laste 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

Tekst Deloitte

Jaarverslag 2013 Stichting WoonCompas

Met het jaarverslag 2013 heeft WoonCompas naast de gebruikelijke verantwoording ook een beeldende sfeer van het werk opgenomen. Het hele team medewerkers van WoonCompas heeft een bijdrage geleverd aan het eindresultaat. Verschillende externen zijn betrokken bij de totstandkoming van dit document.

Tekst	: WoonCompas
Tekst Accountant	: Deloitte
Fotografie	: Elia Somers Wyske van Keulen
Druk en opmaak	: Hollandse indruk
WoonCompas 5/14	: Ingrid Burgers Carlo Bonte Yvonne van Brakel Annelies Dekker Cees Dekker Jacques van Gils Brigitta Hofman Tahar Jari Marcel Korthorst Claudia Lagas Maarten van Lith Brian Rodenburg Eric Schopman Ronald Schouten René van der Torre Ellen Voorhans

wooncompas.nl
Rotterdam 2014

