

Jaarverslag 2018 Stichting WoonCompas



JAARSTUKKEN 2018:

BESTUURSVERSLAG

1. VOORWOORD EN VERSLAG VAN DE BESTUURDER	4
1.1 Voorwoord	4
1.2 Verslag van de bestuurder	5
2. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	9
3. GOVERNANCE	15
3.1 Directie en Bestuur	15
3.2 Raad van Commissarissen	16
3.3 Horizontale dialoog, de Raad van Participanten	17
4. BIJ VOORRANG HUISVESTEN VAN DE PRIMAIRE DOELGROEP	19
4.1 Ontwikkeling van de huursom	19
4.2 Woningtoewijzing	20
4.3 Mutatie in het woningbezit	21
4.4 Huurderving wegens leegstand	21
4.5 Bijzondere doelgroepen	22
4.6 Huurinvorderingsbeleid	22
4.7 Nieuwbouwbeleid	22
4.8 Verkoopbeleid	22
5. KWALITATIEF IN STAND HOUDEN VAN HET WONINGBEZIT	23
5.1 Kwaliteit van de woongelegenheden	23
5.2 Prijs van de woongelegenheden	23
5.3 Planmatig, correctief en mutatieonderhoud	24
5.4 Duurzaam bouwen	24
5.5 Betrokkenheid huurders bij het kwaliteitsbeleid	24
6. BETREKKEN VAN HUURDERS BIJ BELEID EN BEHEER	25
6.1 Bewonersparticipatie	25
6.2 Functioneren van een geschillencommissie	26
7. LEEFBAARHEID	27
7.1 Veiligheid	27
7.2 Het stimuleren van de betrokkenheid van de bewoners	27
7.3 Inhoudelijk meewerken aan een leefbaarheidsaanpak	27
7.4 Faciliteren van medische zorg	27
7.5 Faciliteren van lichamelijke en geestelijke verzorging	28
8. FINANCIËN	29
8.1 Beoordelingen externe toezichthouders	29
8.2 Financieel Beleid	30
8.3 Waarde activa	31
8.4 Financieren en beleggen	33
8.5 Verbindingen	33
8.6 Bezwaren van onroerende zaken	33
8.7 Onrendabele investeringen	33
9. RISICOMANAGEMENT	34
9.1 Risico analyse en maatregelen	34
9.2 Risicobeheersing en controlesystemen	35
9.3 Integriteit	36
10. KENGETALLEN	37

11. JAARREKENING	41
11.1 Balans per 31 december 2018	41
11.2 Winst- en verliesrekening 2018 (functioneel model)	43
11.3 Kasstroomoverzicht (volgens de directe methode)	44
11.4 Waarderingsgrondslagen	46
11.5 Toelichting op de balans	54
11.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening (functioneel model)	72
11.7 Enkelvoudige balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht DAEB en niet-Daeb	88
11.8 Ondertekening van de jaarrekening	95
 12. OVERIGE GEGEVENS	 96
12.1 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	96
12.2 Vaststelling van de jaarrekening 2017	96
12.3 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017	96
12.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	96

1. Voorwoord en verslag van de bestuurder

1.1 Voorwoord

Nadat Marcel Korthorst, na een lange en zeer succesvolle staat van dienst, medio 2018 WoonCompas verliet om zijn nieuwe uitdaging te zoeken als directeur bestuurder van Woningbouwvereniging Hoek van Holland, heeft de RvC van WoonCompas mij verzocht om ad interim zijn taken over te nemen. Hier heb ik met veel plezier instemmend op gereageerd. Maar ik kon deze taak slechts op mij nemen omdat ik mij gesteund wist door een geweldig MT en dito collega's bij WoonCompas. Ik ben hen daarvoor veel dank verschuldigd.

Het afgelopen jaar hebben we ons in belangrijke mate gericht op het verkennen van een mogelijke fusie met collega-corporatie Woonvisie uit Ridderkerk. In september is door de bestuurders en voorzitters van de RvC van beide organisaties een handtekening gezet onder de fusie-intentievereenkomst. Dit markeerde het punt om samen met de stakeholders van beide organisaties verdere stappen te zetten en verkenningen te doen. Indien de fusie door alle stakeholders voldoende wordt gedragen zal de fusie naar verwachting midden 2019 een feit zijn.

Fuseren dient uiteraard een doel. Een gezamenlijk doel en dat hebben we vanaf de eerste gesprekken met Woonvisie gevoeld en vorm gegeven. De afgelopen periode is dat doel steeds meer aangescherpt door alle betrokken partijen die met hun positief kritische inbreng de doelen steeds helderder hebben weten te maken. De twee belangrijkste doelen die deze fusie voor WoonCompas haar absolute meerwaarde geven zijn ten eerste dat we meer financiële ruimte krijgen om onze huurders ook op langere termijn van goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien en ten tweede dat we de ambitie om de broodnodige nieuwe of hernieuwde huisvesting te realiseren voor ouderen en kwetsbare groepen in Rotterdam weer nieuw leven in kunnen blazen. We hebben in Woonvisie een partij gevonden die op deze vlakken een parallelle ambitie en ook de middelen heeft.

Tegelijkertijd is het voor onze huurders en onze organisatie ook wel raar als we niet meer het oude WoonCompas zijn. Dat vraagt misschien ook wel het loslaten van het vertrouwde en met vertrouwen het nieuwe tegemoet treden. De vele positief-kritische gesprekken met alle stakeholders hebben er aan bijgedragen om een aantal karakteristieken van het 'oude WoonCompas' goed vorm te geven in de fusieorganisatie.

Hoewel de fusieverkenning veel aandacht heeft gevraagd ging de normale bedrijfsvoering natuurlijk ook gewoon door. In het afgelopen jaar heeft WoonCompas wederom de mijlpalen uit het herstelplan gerealiseerd en aan alle verplichtingen van een woningcorporatie voldaan. Alle ratio's uit het herstelplan zijn zelfs sneller op orde gebracht dan gepland zodat we inmiddels aan alle ratio's voldoen op een laatste ratio na.

Het afgelopen jaar hebben we een aantal belangrijke investeringen gedaan in milieumaatregelen in complex De Aarhof zodat de woonlasten voor onze huurders in de toekomst lager zullen zijn. Daarnaast hebben we voorbereidingen getroffen om met behulp van overheidssubsidie ook in 2019 een aantal belangrijke investeringen in milieumaatregelen te kunnen doen in complex Helga.

Tot slot. Nu het de afgelopen jaren economisch beter gaat met Nederland ontstaat er theoretisch meer ruimte om middelen in te zetten voor ouderen en kwetsbaren. Helaas is dat in de praktijk vaak niet goed merkbaar. Voor veel ouderen zijn de inkomsten nauwelijks gestegen maar nemen de lasten wel snel toe. Het langer thuis wonen vormt soms wel een erg zware belasting voor de partner en/of de familie en zorgondersteuning is niet altijd voldoende te financieren of te organiseren. Voor de kwetsbare groepen neemt, onder druk van de lokale politiek en de regulier gehuisveste Rotterdammers, het aantal mogelijkheden tot huisvesting nog steeds af. Het is jammer dat inclusie en huisvesting van kwetsbaren binnen de eigen wijk of sociale omgeving steeds minder vaak mogelijk wordt. Met de ambitie van de fusie-organisatie willen we in goede samenspraak met alle partijen een (bescheiden) bijdrage leveren om dit toch op kleine schaal mogelijk te maken de komende jaren.

1.2 Verslag van de bestuurder

1.2.1 Verscherpt toezicht en Herstelplan

WoonCompas is eind 2015 door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) onder verscherpt toezicht gesteld. Aanleiding voor het verscherpte toezicht vormde de onzekerheid over het zorgvastgoed en het onderhoud, de beperkte financiële bijsturmogelijkheden en een sterke focus op projectontwikkeling in het verleden.

Het herstelplan is opgesteld en in 2016 door de Aw goedgekeurd. WoonCompas geeft het financieel herstel vorm zonder ingrijpende maatregelen voor de huurders, zoals extra huurverhogingen of bezuinigingen op onderhoud. In het herstelplan is opgenomen dat WoonCompas de komende jaren leningen aflost, investeert in de verduurzaming van woningen en een verzorgingshuis ombouwt tot woningen.

Uit de strategische heroriëntatie kwamen twee belangrijke keuzes voort:

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

Dit heeft er in 2018 toe geleid dat wij het pand Heemraadsingel 237 in Rotterdam hebben verkocht nadat dit leegkwam. De beperking voor herhuisvesting voor een andere bijzondere doelgroep en de noodzakelijke grote investering om het pand weer verhuurgeschikt te maken waren hiervan de oorzaak.

WoonCompas ligt op koers en voor op schema bij het realiseren van financieel herstel. Wel hebben we gemeend om een nieuwe inschatting te maken van de wenselijke investeringen voor vervangingsonderhoud van de vaste binneninrichting van de wooncomplexen bij mutatie. Deze nieuwe inschatting laat zien dat dit een aanzienlijke impact heeft op de ratio's voor de komende jaren zodat deze wenselijke investeringen alleen haalbaar zijn in geval van een geslaagde fusie met Woonvisie. Indien deze fusie geen doorgang zal vinden dan blijven we de sobere insteek voor onderhoudsuitgaven van het herstelplan volgen en zullen dan vanaf 2019 voldoen aan alle door onze externe toezichthouder bepaalde ratio's, met uitzondering van de LTV die echter, zoals het zich nu laat aanzien, dan in 2021 voldoet aan de eisen. Ergo per 2021 voldoen we waarschijnlijk aan alle ratio's in plaats van per 2025 bij een ongewijzigd en sober onderhoudsbeleid

1.2.2 Wijziging marktwaarde en beleidswaarde

De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek.

Onder paragraaf 8.3 van dit verslag wordt dit nader toegelicht.

1.2.3 Inkoopsamenwerking

Eind 2016 bedacht WoonCompas samen met enkele kleine woningcorporatie dat de aanbesteding van liften en centrale verwarmingsketels efficiënter kan. De corporaties vonden elkaar in het netwerk van kleine corporaties Zuid-Holland, omdat ze bij elkaar in de buurt zitten, dezelfde schaal hebben en hetzelfde over samenwerken en inkoop denken. De deelnemers zijn naast WoonCompas, Woningbouwvereniging Hoek van Holland, Resort Wonen, Wonen Midden-Delfland, Wonen Wateringen en Woonstichting de Zes Kernen.

Er heeft eind 2018 een evaluatie plaatsgevonden van het traject en de resultaten over de jaren 2017 en 2018 waar zowel de technisch managers als de bestuurders in hebben geparticipeerd.

De conclusie van WoonCompas in de evaluatie was dat er voordelen zijn geweest in deze inkoopsamenwerking zowel qua kennisdeling als qua betere service en/of betere betaalbaarheid door contractanten. De majeure dossiers waar de inkoopsamenwerking een rol kon spelen zijn inmiddels afgerond.

Het voorstel van de kartrekkers van dit initiatief om de inkoopsamenwerking nog twee jaar voort te zetten is door WoonCompas niet ondersteund. Enerzijds vanwege de afronding van de majeure dossiers en anderzijds het feit dat er voor een gefuseerd WoonCompas geen passende plek meer zou zijn binnen het profiel van de overige corporaties. De participatie van WoonCompas in de inkoopsamenwerking is daarom ultimo 2018 beëindigd.

1.2.4 Hoger beroep project MUSA Katendrecht

WoonCompas heeft Musa Katendrecht in juni 2015 opgeleverd. Musa biedt ruimte aan maatschappelijke functies in de plint met daarboven twee woontorens. Twee pensioenfondsen, vertegenwoordigd door SPF Beheer, en de gemeente Rotterdam zijn eigenaar van het complex. WoonCompas heeft het plan ontwikkeld en heeft het complex tot oktober 2016 in beheer gehad. Helaas is als gevolg van de vertraagde oplevering financiële schade ontstaan, waarbij verschil van inzicht is ontstaan over de oorzaak. Het geschil is om die reden door de aannemer aan de rechter is voorgelegd. In maart 2017 is vonnis gewezen. De door WoonCompas ingestelde vordering op de aannemer is daardoor substantieel lager vastgesteld dan op basis van de overeenkomst te verwachten was.

WoonCompas heeft hoger beroep aangetekend en tijdens de zitting op 21 juni 2018 zijn partijen tot een schikking gekomen. De schikking betekende dat WoonCompas niet het gehele geclaimde bedrag heeft ontvangen, evenmin als de aannemer, maar dat het schikkingsbedrag in hoger beroep wel aanmerkelijk hoger was dan eerder door de Rechtbank toegewezen.

1.2.5 Enkele bijzonderheden

Onderzoek samenwerking/fusie

In de tweede helft van 2017 is een onderzoek gestart naar de meerwaarde van samenwerking met Woonvisie en Laurens Wonen. In december 2017 is deze verkenning door Laurens Wonen tot nader order gestopt. Het onderzoek is in 2018 door Woonvisie en WoonCompas vervolgd. Verdere verkenningen hebben geleid tot een fusie-intentievereenkomst die op 12 september 2018 is getekend door de voorzitters van de beide RvC's en de beide bestuurders.

De maanden daarna is intensief overleg gevoerd met een groot aantal stakeholders (huurdersvertegenwoordigingen, ondernemingsraden, vakbonden, gemeentes, Raden van Commissarissen) in gezamenlijk en soms individueel verband om hen zo tijdig en goed mogelijk te betrekken bij de Fusie Effect Rapportage (FER) en het Sociaal Plan (SP).

Zoals het zich laat aanzien kan, nadat instemming/advies/zienswijze door de diverse stakeholders zijn ontvangen en ook de Minister een positief besluit afgeeft, de fusie medio 2019 worden afgerond.

Klanttevredenheid

In de Aedes benchmark is de klanttevredenheid op de volgende onderdelen gemeten:

Klanttevredenheid

In de Aedes benchmark is de klanttevredenheid op de volgende onderdelen gemeten:

	WoonCompas	Gemiddelde in de sector
Nieuwe huurders	8,5	7,5
Huurders met reparatieverzoek	8,2	7,5
Vertrokken huurders	6,7	7,4

WoonCompas is met deze scores overall gemiddeld beter dan het gemiddelde in Nederland, een resultaat om trots op te zijn.

Herontwikkeling De Aarhof verzorging

Sinds 1 januari 2017 is Aafje huurder van het zogenaamde 'middenblok' van De Aarhof om grootschalige renovatie van zorglocatie De Vijf Havens mogelijk te maken. De cliënten van De Vijf Havens verblijven tot begin 2019 in de Aarhof.

WoonCompas heeft in 2018 een Letter of Intent (LoI) getekend met ASVZ om te komen tot renovatie van het middenblok en het aangaan van een langjarige huurovereenkomst. ASVZ voegt door de beoogde invulling zowel functionaliteit als kwaliteit toe aan het gehele complex. Door wijziging in de bestuurlijke samenstelling en als gevolg hiervan veranderde inzichten heeft ASVZ eind 2018 besloten de LoI niet om te zetten in een huurovereenkomst. WoonCompas is eind 2018 opnieuw met ASVZ in gesprek over een alternatieve LoI. De bedoeling is dat dit zal leiden tot een renovatie in de 2e helft van 2019 en oplevering eind 2019 aan ASVZ.

Heemraadsingel 237

Huurder Victory Outreach verliet in maart 2018 deze locatie waar zij opvang realiseerde voor een groep kwetsbaren met een verslavingszorgvraag.

Het wederverhuren van deze locatie aan een andere zogenaamde 'bijzondere doelgroep' was, op basis van de door de gemeente gehanteerde zoneringskaart huisvesting bijzondere doelgroepen, niet mogelijk. En het ombouwen van de locatie naar sociale huurwoningen financieel niet mogelijk. Aangezien de marktwaarde voor het complex in de huidige staat echter gunstig leek is er voor gekozen het pand te verkopen. Na een verkoop o.b.v. tendering heeft eind 2018 levering en transport plaatsgevonden.

Mathenesserlaan 433

Anticiperend op het vertrek van Zuidwester waren al in 2017 gesprekken gestart met o.a. Stichting Ontmoeting voor huisvesting op deze locatie van opvang in combinatie met kantoorfunctie en ter vervanging van hun locatie aan de nabijgelegen 's Gravendijkwal. Hoewel ook dit pand in de rode zone ligt op basis van de zoneringskaart huisvesting bijzondere doelgroepen, is uiteindelijk in september 2018 de gemeente gelukkig akkoord gegaan met de huisvesting op deze plek van Stichting Ontmoeting.

Door Stichting Ontmoeting is een intensieve verbouwing van het interieur in gang gezet wat begin 2019 tot een oplevering en aansluitend ingebruikname moet leiden. Het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan het casco zal in het 2e kwartaal van 2019 worden uitgevoerd. Het is fijn dat deze centrumlocatie behouden kan blijven voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Folkert Elsingastraat 34

De levering van dit kantoorpand is helaas vertraagd en heeft ook in 2018 niet plaatsgevonden. Door de koper zijn echter wel in 2018 voldoende aanvullende zekerheden gesteld en is een compensatie voor huurdering betaald.

Habion

Habion is een landelijk actieve woningcorporatie en bezit in Rotterdam de panden Parkflat, Arcadia, Den Vrijenban en De Lagenban. WoonCompas verzorgt het vastgoedbeheer van de panden van Habion in Rotterdam.

ISAE3402

Voor het derde jaar heeft WoonCompas de ISAE3402 verklaring ontvangen. Dit is een kwaliteitsstandaard die wij hebben behaald om het beheer voor derden (Habion) goed uit te kunnen voeren. Met deze certificering toont WoonCompas aan dat haar vastgoedbeheer voldoet aan wet- en regelgeving, maar ook aan internationale standaarden voor informatiebeveiliging. Het risicomanagement en interne beheersingsraamwerk van WoonCompas is zodanig ingericht dat risico's op regelmatige basis gemonitord worden en dat hier proactief op wordt gereageerd.

Voor opdrachtgevers zoals Habion betekent de certificering dat uitbestede processen op de juiste manier worden uitgevoerd en dat WoonCompas de relevante risico's effectief beheerst. WoonCompas heeft in 2016 samen met SASconsult de processen uitgebreid in kaart gebracht, deze geanalyseerd en waar mogelijk verbeteringen doorgevoerd. Alle processen moeten niet alleen op de juiste wijze zijn ingericht, maar ook aantoonbaar effectief functioneren.

WoonCompas is de eerste woningcorporatie in Nederland die aan deze norm voldoet.

1.2.6 Organisatieontwikkelingen

De organisatie was ook in 2018 in beweging. Na het vertrek van de directeur bestuurder eind juli 2018 is de interim manager projectontwikkeling/MT-lid aangezocht door de RvC om deze taken over te nemen. De opdracht was tweeledig. Ten eerste het verder begeleiden van de fusieverkenningen en dit zo mogelijk binnen een jaar afronden. Ten tweede, indien de fusieverkenningen niet leiden tot een fusie het in overleg met de RvC werven van een opvolgend bestuurder.

In maart 2018 is een medewerker, na een korte uitstap naar een collega-corporatie, teruggekeerd naar WoonCompas in de functie van Manager vastgoed en strategie.

De in 2017 voor het complex Arcadia aangetrokken huismeester heeft in augustus 2018 een andere baan

aanvaard die dicht bij zijn woonadres is gelegen en hem nieuwe uitdagingen biedt. Aansluitend aan zijn vertrek is een nieuwe huismeester voor dit project aangesteld.

Medio oktober is de interim en parttime coördinator verhuur vervangen door een vaste fulltime medewerker.

Per eind november is de parttime P&O medewerker uit dienst getreden, haar taken zijn overgenomen door een interim parttime medewerker. Het aantal uren is uitgebreid gelet op de extra inzet die noodzakelijk is in samenhang met de fusie-verkenningen op P&O gebied.

Het ziekteverzuim was met gemiddeld 4,3% evenals in voorgaande jaren vrij laag.

1.2.7 Verantwoording 2018

In dit jaarverslag verantwoorden wij ons over de geleverde prestaties. We laten zien dat we in 2018 met veel energie invulling hebben gegeven aan het financieel herstelplan, milieumaatregelen en verkenningen rondom de mogelijke fusie met Woonvisie.

Ik verklaar dat al onze middelen in 2018 volledig zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Eric Schopman
directeur-bestuurder a.i.

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

Algemeen

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

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

Legitimatie

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. De commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor.

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

Extern toezichtskader

AedesCode

Governancecode Woningcorporaties

Intern toezichtskader

Statuten

Bestuursreglement

Profielschets RvC

Reglement RvC 2010

Integriteitscode en klokkenluidersregeling

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

Besturings- en beheersingskader

- het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015
- het Herstelplan
- de portefeuillestrategie
- 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;
- financiële kaders van de begroting;
- het treasurystatuut

Commissies

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

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

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie doet jaarlijks voorstellen aan de Raad betreffende:

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

Auditcommissie

Het houden van toezicht ten aanzien van:

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

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

Dit toezichtkader is door de Raad van Commissarissen in 2017 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisering van de corporatiedoelstellingen.

Werkwijze

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

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

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

De Raad van Commissarissen is in het afgelopen jaar zeven keer bijeen geweest in een reguliere vergadering. Daarnaast zijn er meerdere gezamenlijke bijeenkomst gehouden met de Raad van Commissarissen van Woonvisie.

Besluitenlijst voor het jaar 2018

Vergadering 7 maart 2018

De heren Freie en Van Poelgeest worden per 1 april herbenoemd.

De RvC stelt vast dat WoonCompas voor 2017 valt onder bezoldigingsklasse D van de WNT staffel en in 2018 in bezoldigingsklasse C van de WNT staffel.

De bestuurder wordt per 1 april 2018 herbenoemd. De nieuwe arbeidsovereenkomst is in de vergadering door de heren Korthorst en Schut ondertekend, nadat alle RvC leden het benoemingsbesluit hebben getekend.

Vergadering 11 april 2018

De RvC stemt in met het besluit tot verkoop van de Heemraadssingel 237.

Vergadering 30 mei 2018

De RVC stelt de jaarrekening 2017 vast.

De RvC geeft zijn goedkeuring aan het bod in het kader van prestatieafspraken 2019 met gemeente Rotterdam.

Vergadering 2 juli 2018

De RvC geeft onder voorwaarde van het behalen van geschiktheidstoets haar goedkeuring voor de aanstelling van ES als interim directeur bestuurder.

De RvC gaat akkoord met ondertekening van de fusie intentieovereenkomst d.d. 12 september 2018. Wel plaatst zij hierbij de nadrukkelijke kanttekening dat de wijze waarop de vertaling van de Christelijke grondslag in kernwaarden in het ambitiedocument is opgenomen, op korte termijn en ten genoegen van beide fusiepartners verbeterd dient te worden.

Vergadering 10 oktober 2018

Geen besluiten

Vergadering 6 december 2018

De RvC stemt in met de voorgestelde aflossing van € 920.000 medio december 2018.

De RvC stemt in met de begroting 2019 – 2028.

De RvC stemt in met statuten wijziging als gevolg van de Veegwet.

Zelfevaluatie en visitatie

In 2018 is een zelfevaluatie van de RvC uitgevoerd onder leiding van Hildegard Pelzer van Governance Support. De evaluatie bestond onder meer uit een reflectie op de rol van de RvC in het proces rond de voorgenomen fusie met Woonvisie. Een dergelijk belangrijk onderwerp vraagt immers om extra tijd voor verdieping. Die extra tijd is vervolgens ook genomen met aanvullende gesprekken over de grondslag van de fusie-organisatie.

Onafhankelijkheid, integriteit

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

In 2018 zijn bij de Raad van Commissarissen geen meldingen over misstanden binnengekomen.

In 2018 is geen sprake geweest van incidentele onverenigbaarheid, afhankelijkheid of een (potentieel) tegenstrijdig belang waarbij leden van de Raad van Commissarissen of de bestuurders betrokken waren.

Deskundigheid en samenstelling

Voor informatie over de samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31 december 2018, functies, nevenfuncties, jaar van benoeming en herbenoeming, deelname aan commissies en deskundigheidsgebied van de verschillende leden wordt verwezen naar de specifieke paragraaf.

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

Remuneratiecommissie

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

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

Het jaar 2018 was voor de remuneratiecommissie een bijzonder ‘gebroken’ jaar vanwege het vertrek van de heer Korthorst medio van dat jaar en de waarneming van de bestuurdersfunctie. Met de heer Schopman is vanwege de tijdelijkheid van zijn aanstelling geen formeel remuneratiegesprek gevoerd.

Auditcommissie

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

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

In het jaar 2018 heeft de auditcommissie op onderstaande vier terreinen haar rol specifiek en met extra zorg ingevuld:

1. Verscherpt Toezicht

Al enkele jaren is WoonCompas onder verscherpt toezicht van het WSW geplaatst. Voor de Audit Commissie en de Raad van Commissarissen betekent dit dat wij de signalen van deze externe toezichthouder serieus en in acht nemen. Tijdens intern overleg en Raad van Commissarissen vergadering wordt hier (extra) aandacht aan geschonken. Daarbij staat altijd voorop dat wij WoonCompas zich dient te richten op haar primaire doelstelling, te weten het huisvesten van kwetsbaren.

Daarbij zal ten alle tijde op een proactieve en uitdagende wijze de ruimte worden gezocht. Echter, wel op een manier, dat dit op een financieel gezonde en verantwoorde wijze kan blijven plaatsvinden. Dus ook binnen de geldende regelgeving en (financiële) convenanten. Het werken aan onze primaire doelstelling dient immers niet op korte, maar op lange termijn gewaarborgd te blijven.

2. Herstelplan en financiële meerjarenprognose

Gegeven de situatie van verscherpt toezicht waarin WoonCompas zich bevindt is toezicht op (de realisatie van) het herstelplan van WoonCompas cruciaal. Daarom vormt dit een permanent aandachtspunt voor de auditcommissie. In het bijzonder daar waar het de doorrekening betreft van het meerjarenplan tot de financiële meerjarenprognose. Ook wordt daarbij nauwlettend toegezien op juiste en toereikende wijze van toelichting van dit meerjarenplan en de financiële

meerjarenprognose aan externe toezichthouders. Hierbij wordt eveneens nadrukkelijk aandacht besteed aan de kansen en bedreigingen die zich daarbij kunnen voordoen in de vorm van (financiële) scenario-analyses. Ten aanzien van dit punt dient merkt de audit commissie op dat de bestuurder van WoonCompas “evenwichtig” acteert en niet “opportunistisch” of onnodig “voorzichtig”. Regelgeving wordt in acht en serieus genomen.

3. Jaarverslaggeving

Hiertoe heeft vooral overleg met de accountant plaatsgevonden. De regels rondom verslaggeving zijn de afgelopen jaren volop in ontwikkeling. Bij de verantwoording worden veranderende regels rondom jaarverslaggeving nageleefd.

4. Voorgenomen fusie met Woonvisie

In 2018 is extra aandacht besteed aan de voorgenomen fusie met Woonvisie en de positieve impact daarvan op de financiële positie van WoonCompas. Hieruit blijkt dat de financiële effecten van de voorgenomen fusie zeer sterk bijdragen aan het financieel herstel (punt 2) en daarmee het beëindigen van verscherpt toezicht (punt 1) versnellen.

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

Mutaties Raad van Commissarissen.

Er waren in 2018 geen mutaties. De heren Freie en Van Poelgeest zijn per 1 april herbenoemd na positieve zienswijzes van de AW.

Honorering Raad van Commissarissen

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

Gelet op het verschil in tijdsbesteding en de daarmee samenhangende kwaliteitsimpuls hanteren wij voor 2018 de volgende verdeling:

- Lid Raad van Commissarissen : € 8.000
- Voorzitter Raad van Commissarissen : € 12.000

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

Deze honorering is conform de normstelling van de Wet normering topinkomens en een hierop gebaseerde regeling van de minister. WoonCompas valt in bezoldigingsklasse C van de WNT staffel, dat betekent voor een lid maximaal € 11.800 en voorzitter maximaal € 17.700 per jaar.

PE-punten behaald

De leden van de RvC hebben in 2018 deelgenomen aan meerdere leergangen en scholingsactiviteiten in het kader van de Permanente Educatie (PE). De regel vanuit de VTW is dat ieder lid besteedt in de jaren 2015 en 2016 tezamen, minimaal 10 uren aan PE-activiteiten. In 2017 en 2018 zijn dit 5 uren per kalenderjaar. Deze zijn gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn als corporatiecommissaris. Het overschot van een eerder jaar kan meegenomen worden.

Theo Schut	: in 2015 en 2016 18 punten, in 2017 5 punten, totaal 23 punten
Harald Lourens	: in 2016 26 punten, in 2017 29 punten, in 2018 20, totaal 75 punten
Mary Janssen van Raaij	: in 2015 en 2016 18 punten, in 2017 en 2018 2 punten, totaal 20 punten
Piet van Poelgeest	: in 2015 en 2016 14 punten, in 2017 3 punten, in 2018 3, totaal 20 punten
Jan Freie:	: in 2015 en 2016 15 punten, in 2017 en 2018 5 punten, totaal 20 punten

Hiermee heeft ieder lid van de RvC voldaan aan de eisen

2018 een jaar van beginnende veranderingen voor WoonCompas.

De noodzaak voor WoonCompas van een strategische alliantie of fusie lijken voor de hand te liggen: financiële ruimte om aan de doelen van WoonCompas te voldoen, grotere doelmatigheid en geringere kwetsbaarheid van de organisatie. Zo eindigde mijn voorwoord als voorzitter van de Raad van Commissarissen in het Jaarverslag 2018 van WoonCompas.

Met deze noodzaak in het achterhoofd heeft in 2018 het nodige afgespeeld in de gesprekken met Woonvisie te Ridderkerk zowel door de betreffende bestuurders als de leden van de respectievelijke Raden van Commissarissen.

Daarbij zij hier vermeld dat Marcel Korthorst, bestuurder van WoonCompas, in het voorjaar het besluit nam afscheid te nemen van WoonCompas om een nieuwe uitdaging aan te gaan als bestuurder van een woningcorporatie in Hoek van Holland.

Ik hecht eraan ook op deze plaats Marcel te bedanken voor zijn inspanningen en manier van werken als bestuurder voor WoonCompas; zeer bewogen, met een grote mate van verantwoordelijkheid en een goede wijze van communicatie zowel intern als extern.

Op interim basis, mede gegeven de fase van de fusiegesprekken met Woonvisie, nam Eric Schopman in de zomer van 2018 het stokje als bestuurder over; als zeer ervaren vastgoed-deskundige en bovendien reeds jarenlang betrokken bij WoonCompas een op zich voor de hand liggende keuze waarmee we als Raad uiterst content zijn.

Over het algemeen kenmerkte het jaar 2018 als 'business as usual' en kan geconcludeerd worden dat de resultaten zowel volkshuisvestelijk als financieel alleszins naar behoren kunnen worden genoemd, dit terwijl er van de kleine WoonCompas-organisatie ook veel werd gevraagd daar waar het de fusiegesprekken betrof.

Op het moment van dit schrijven zijn alle noodzakelijke positieve adviezen intern en extern, de zienswijzen van alle betrokken gemeenten en al wat wettelijk voor een fusie als beoogd gewenst, aanwezig en is het aan de Minister daar zijn goedkeuring aan te verlenen. Ik ga er dan ook van uit dat WoonCompas (nieuw), de naam van de beoogde fusie, in de zomer van 2019 na, het moet gezegd, een zeer langlopend en intensief proces, een feit zal zijn.

Dan nog een laatste woord over het project Musa Rotterdam dat ook in 2018 na een gerechtelijk procedure financieel is afgerond.

Dit sociaal-woningbouwproject in Rotterdam Zuid waarbij WoonCompas uit zeer vele hoeken zoveel lof is toegezwaaid kende in april 2012 een Stichtingskostenopzet van ruim € 39,5 mln. en een beoogd projectresultaat van 8,6%. Uiteindelijk bedragen de Stichtingskosten in juli 2018 € 33,6 mln. en een projectresultaat van 22,6%. Een project waarvan de externe toezichthouders op de valreep vonden dat te hoog gegrepen zou zijn voor WoonCompas en dat daartoe gedwongen is geweest dit project te vervreemden (waardoor de positieve effecten voor de financiële ratio's van WoonCompas teniet zijn gegaan)!

Musa was het laatste nieuwe en succesvolle sociale woningbouwproject in een lange reeks in het relatief korte bestaan van WoonCompas met als doel vanuit haar Bijbelse grondslag huisvesting te bieden voor senioren en kwetsbaren in Rotterdam en omgeving.

Tot slot: op deze plaats dank ik ook mijn medecommissarissen voor hun immer constructieve bijdragen aan het toezicht, klankbord en werkgeverschap van de Stichting WoonCompas en ik wens de bestuurder en commissarissen van WoonCompas (nieuw) na de fusie met Woonvisie het allerbeste en veel succes; met mijn wens dat het gedachtengoed van (het oude) WoonCompas bij hen in goede handen is!

Drs M. Schut, voorzitter.

Verklaring van de Raad van Commissarissen

In de vergadering van 27 mei 2019 heeft de Raad van Commissarissen de jaarrekening 2018 vastgesteld, hetgeen overeenkomstig artikel 17 lid 3 van de statuten de directie tot volledige décharge strekt voor haar bestuur over 2018.

Rotterdam, 3 juni 2019

Namens de Raad van Commissarissen

drs. M. Schut
voorzitter

3. Governance

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

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

In 2015 is WoonCompas succesvol gevisiteerd door EY over de periode 2011 – 2014, het rapport is te vinden op de website. De volgende visitatie over de periode 2015 – 2018 zal in 2019 worden uitgevoerd.

De stichting wordt, ingevolge artikel 5 van de statuten, bestuurd door een Directie onder direct toezicht van de Raad van Commissarissen. De Raad van Participanten waakt over de identiteit en doelstelling van de stichting.

3.1 Directie en Bestuur

Het bestuur over de periode 1 januari 2018 tot en met 31 juli 2018:

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

Functie:

directeur - bestuurder

Benoeming:

1 april 2014

De heer Korthorst is per 1 april 2014 benoemd tot directeur-bestuurder. Tot dat moment vervulde hij de functie directeur bedrijfsvoering. De bestuurder is benoemd voor een periode van 4 jaar en is per 1 april 2018 voor een nieuwe periode van 4 jaar herbenoemd. De bezoldiging past binnen de Wet Normering Topinkomens en de daarvan afgeleide staffel. WoonCompas valt in 2018 in klasse C. Het salaris voor 2018 is inclusief andere kosten componenten voor de werkgever opgenomen in het financiële deel van het jaarverslag, de jaarrekening. De heer Korthorst is per 31 juli 2018 vertrokken naar Woningbouwvereniging Hoek van Holland.

Het bestuur over de periode 1 augustus 2018 tot en met 31 december 2018:

Dhr. E.J.M. Schopman (1963)

Functie:

directeur – bestuurder a.i.

Benoeming:

1 augustus 2018

De heer Schopman is per 1 augustus 2018 benoemd tot directeur-bestuurder a.i. Tot dat moment vervulde hij de functie Manager projectontwikkeling/MT-lid a.i. De bestuurder a.i. is benoemd voor een periode tot uiterlijk 31 oktober 2019 of zoveel eerder als de fusie is afgerond danwel een nieuwe directeur bestuurder is aangesteld ter vervanging. De bezoldiging past binnen de Wet Normering Topinkomens en de daarvan afgeleide staffel voor bestuurders die niet in dienst zijn van de corporatie.

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. De bestuurder is onafhankelijk, heeft geen tegenstrijdige belangen en vervult geen nevenfuncties die daarmee mogelijke conflicten kunnen veroorzaken. Hij is onder andere verantwoordelijk voor strategie & beleid, het realiseren van de doelstellingen, financieringen, resultatenontwikkelingen en het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie. Dit ligt in de statuten vast. Het bestuur legt verantwoording af aan de RvC. De bestuurder verstrekt hiertoe gevraagd en ongevraagd informatie.

In het bestuursverslag wordt nader ingegaan op de strategie en de doelstellingen en de wijze waarop WoonCompas deze formuleert en tracht te realiseren.

3.2 Raad van Commissarissen

WoonCompas beschikt over een betrokken en actieve Raad van Commissarissen. Op 31 december 2017 had de Raad van Commissarissen de volgende samenstelling:

Dhr. M. Schut (1951)

Voorzitter, lid remuneratiecommissie.

Voor het eerst benoemd in 2012, herbenoemd per 19 april 2016. Benoemingstermijn eindigt per 10 april 2020.

Beroep: directeur, bedrijfsadviseur

Overige functies o.a.:

- Vice voorzitter Raad van Participanten Laurens en WoonCompas;
- Lid Stichting Pax Intransitus;
- Voorzitter Marine Club Rotterdam;
- Consularis Koninklijke van Waning, Capelle ad IJssel/Rotterdam;
- Lid bestuur Stichting Kind en Groei Rotterdam;
- Voorzitter Stichting Sporthal Molenzicht, Alblasterdam;
- Voorzitter Stichting Loods 24;
- Voorzitter Joods Kindermonument.

Dhr. J. Freie (1960)

Secretaris, lid remuneratiecommissie

Voor het eerst benoemd per 1 april 2014, herbenoemd per 1 april 2018. Benoemingstermijn eindigt per 1 april 2022.

Beroep: directeur Stadsontwikkeling Maassluis

Overige functies o.a. :

- Lid Kascommissie onderafdeling Overschie van de PvdA;
- Bestuurslid van De Maatschappij departement Waterweg Noord.

Mevr. M. Janssen van Raay (1967)

Lid namens huurders, met specialisme institutionele huurders.

Voor het eerst benoemd in 2012, herbenoemd per 8 juni 2016. Benoemingstermijn eindigt per 8 juni 2020.

Beroep: Verslavingsarts KNMG/ Manager Opleidingen Antes,
Hoofdopleider Verslavingsgeneeskunde RCSW/ RU/ RadboudUMC

Overige functies o.a.:

- Consulente diaconie der Evangelisch Lutherse Gemeente Rotterdam;

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

Voorzitter Auditcommissie. Vice voorzitter RvC

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

Beroep: financieel directeur.

Overige functies o.a.:

- Lid regiobestuur Transport & Logistiek Nederland (TLN) Regio Zuid West;
 - Penningmeester VV Excelsior Maassluis
- Lid van het bestuur van Stichting Op Hodenpijl

Dhr. P. van Poelgeest (1949)

Lid namens huurders, lid Auditcommissie

Benoemd per 1 april 2014, herbenoemd per 1 april 2018. Benoemingstermijn eindigt per 1 april 2022.

Beroep: directeur, adviseur.

Overige functies o.a.:

- Voorzitter College van Diakenen Diaconie Protestantse Gemeente Rotterdam-Zuid tot 01 juni 2018, daarna verbonden als adviseur;
- Voorzitter Stichting Vrienden van de Hillevliet Rotterdam;
- Voorzitter plaatselijke afdeling SGP Albrandswaard;
- Lid Raad van Aangeslotenen Samen010 Rotterdam;
- Voorzitter Stedelijk Diaconaal Missionaire Stuurgroep Rotterdam;
- Adviseur International Seafarers' Center – LCO Oostvoorne.

Bezoldiging Raad van Commissarissen

De vergoedingen voor de RvC in 2017:

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

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. 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 2018 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 directe lijn met (historische) belanghebbenden en hun vertegenwoordigers is een belangrijke waarde. De omvang van de Raad en de vergaderfrequentie maakt dat de vergaderingen vrij abstract zijn. Tegelijkertijd heeft iedere participant een eigen locatie, waar deze samen met een vertegenwoordiging van de bewoners en WoonCompas zeggenschap heeft over de besteding van de gezamenlijke vriendenstichting Pax Intransitus. 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 2018 hebben de locatiecommissies van Helga, De Aarhof en Waterkant succesvol een beroep gedaan op Pax Intransitus.

Tijdens de vergadering van de Raad van Participanten (RvP) van april 2016 kondigde de toenmalige voorzitter van de Raad van Bestuur (RvB) van Stichting Laurens nogal onverwacht aan dat de Raad van Toezicht (RvT) voornemens was de statuten te wijzigen met betrekking tot het onderwerp 'instemmingsrecht van de RvP van een viertal zetels in die raad (RvT)'.

De procesgang die daarop volgde en de inhoud zelf van de wijziging, heeft geleid tot een crisis in de Raad van Participanten (RvP) van de stichting Laurens (en WoonCompas) waarbij uiteindelijk het dagelijks bestuur van de RvP haar mandaat ter beschikking heeft gesteld met uitzondering van de heer Schut die als voorzitter van de RvC-WoonCompas qualitate qua voorzitter is van de RvP WoonCompas.

In de extra vergadering op 17 oktober 2018 onder leiding van de heer Schut is de procesgang uitgebreid besproken. Belangrijke conclusie was dat de leden van de RvP zich onvoldoende serieus genomen voelen door de RvT. Zeven van de zeventien aanwezige leden vroegen nadrukkelijk de Raad om hun statutenwijziging te heroverwegen, terwijl een tiental leden van mening was alhoewel niet gelukkig met de gevolgde procedure, alles overwegende, dat heroverweging niet per se noodzakelijk is, maar wensten wel dat de Raad (opnieuw) zou bevestigen dat de visie van de RvP inzake de identiteit van Laurens (waaronder het adviesrecht) én de betekenis van de geestelijke verzorging serieus wordt genomen.

De RvT heeft dat laatste inmiddels bevestigd. Sedert eind 2018 bestaat er een nieuw DB van de RvP bestaande uit: Marc Bollerman, vz (namens Mara lid van de RvP), Paul Lieverse secr, en de leden Teun Grinwis, Tjiske Gelderloos en Theo Schut.

Andere stakeholders

In hoofdstuk 4 is aangegeven met welke partijen WoonCompas eveneens overlegt over haar koers en de wijze waarop dit ervaren wordt. Deze partners bestaan uit Laurens en diverse andere zorg- en welzijnsinstellingen zoals de Buurtgerichte Samenwerking Prins Alexander waarmee wij plezierig samenwerken, de gemeenten waarin wij actief zijn, het Huurdersplatform, de 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.

4. Bij voorrang huisvesten van de primaire doelgroep

De doelstelling van WoonCompas is helder. 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. 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.

In de participatiesamenleving moeten ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen. 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 proberen om samen met maatschappelijke partners tot passende woonvormen te komen die uitgaan van zelfstandig wonen in een geborgen omgeving met goede zorginfrastructuur en bij voorkeur werkprojecten voor de doelgroep.

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

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

4.1 Ontwikkeling van de huursom

Volgens richtlijnen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken is de huurstijging per 1 juli 2018 maximaal 3,9% (2017: 2,8%). WoonCompas heeft uit oogpunt van betaalbaarheid en de relatief hoge maximaal redelijke huur een gematigd beleid gevoerd.

Per 1 juli 2018 zijn de huren als volgt verhoogd:

- de woningen in De Aarhof met gemiddeld 0,40% (2017: 0,30%);
- de woningen in het Helga met gemiddeld 0,41% (2017: 0,30%);
- de woningen in Nesselint met gemiddeld 2,50% (2017: 1,50%);
- de geliberaliseerde woningen in Nesselint met gemiddeld 2,50% (2017: 0,30%);
- de woningen in Waterkant met gemiddeld 2,00% (2017: 1,50%).

De gemiddelde huurstijging van de zelfstandige woningen in het gereguleerde (niet geliberaliseerde) bezit bedraagt 1,50% (2017 0,60%).

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, meestal per 1 juli. In 2018 zijn de huren gemiddeld verhoogd met 1,00% (2017: 1,10%)

4.2 Woningtoewijzing

Regulier bezit

De verhuur van zelfstandige woningen gaat primair via het aanbodmodel Woonnet Rijnmond. WoonCompas geeft voorrang aan 55-plussers die qua inkomen voor de woningen in aanmerking komen. Daarnaast letten we bij woningtoewijzing op aspecten als omvang van het huishouden en de (medische) urgentie.

Uitzondering hierop betreft het woongebouw Waterkant. Voor deze woningen maken wij gebruik van de mogelijkheid tot directe toewijzing in samenwerking met de Hindoestaans Surinaamse vereniging en de Javaans Surinaamse stichting die nieuwe kandidaten voordragen.

Nieuwe verhuringen: Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten vanaf 2016 bij het toewijzen van sociale huurwoningen voldoen aan de passendheidsnorm. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terecht komen. Woningen met een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens voor de huurtoeslag (€ 597,30) worden toegewezen aan personen met een laag inkomen. Voor woningen met een huur > € 597,30 gelden eisen voor een minimaal inkomen.

WoonCompas gebruikt de 5% ruimte voor het toewijzen van woningen > € 597,30 aan lagere inkomens voor Waterkant, zodat het concept met voorkeurstoewijzing aan de Surinaamse doelgroep in stand kan blijven. In 2018 is geen gebruik gemaakt van deze ruimte, alle woningen zijn in 2018 passend toegewezen.

Nieuwe verhuringen: Toetsing huishoudinkomen 80%-10%-10%

In 2018 dienen woningcorporaties tenminste 80% van de sociale huurwoningen, ofwel woningen met een huurprijs tot € 710,68 (prijsspeil 2018), toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.798 (prijsspeil 2018).

De resterende 20% toewijzingsruimte wordt deels besteed aan huishoudens met een middeninkomen en deels aan huishoudens met een inkomen hoger dan

€ 41.056. De verdeling van de resterende 20% toewijzingsruimte is als volgt:

- Tot en met 2020 kan ten hoogste 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen van € 36.798 tot en met € 41.056 (prijsspeil 2018).
- De 10% sociale huurwoningen die overblijft, mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Hierbij moeten zij de geldende voorrangsregels uit de plaatselijke huisvestingsverordening en de voorrangsregels uit het BTIV in acht nemen. Dit betekent bijvoorbeeld dat zij voorrang moeten geven aan mensen die door fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan passende huisvesting kunnen komen.

Het MT van WoonCompas heeft in maart 2016 het beleid ten aanzien van woningtoewijzing vastgesteld. De belangrijkste punten hieruit:

- Uitgangspunt uit de portefeuillestrategie is leidend: de primaire doelgroep betreft senioren (55+) met een inkomen tot € 36.798, secundair de groep met een inkomen daarboven tot een maximum van € 41.056.
- De inkomensgrenzen worden gehanteerd bij toewijzing, waarbij dit als volgt verder is uitgewerkt:
 - Toewijzing met inkomen $\geq$ € 36.798 indien de 10% ruimte dit toelaat;
 - Toewijzing met inkomen > € 41.056 indien de 10% ruimte dit toelaat én:
 - de kandidaat mantelzorg in het complex nodig heeft of verleent, of
 - de kandidaat urgent is.
 - Indien aan de aanvullende criteria (mantelzorg/urgent) niet wordt voldaan kan de directeur-bestuurder besluiten de woning vrij toe te wijzen.
- De 5% ruimte voor passend toewijzen wordt ingezet voor complex Waterkant (zie hiervoor 'Passend toewijzen').
- Bij woningtoewijzing hanteren we het woonruimteverdeelsysteem van Woonnet Rijnmond. Uitzonderingen betreft de voorkeurstoewijzing aan de Surinaamse doelgroep voor complex Waterkant.

Overzicht nieuwe verhuringen van de complexen in eigendom tot en met 31 december 2018:

2018 T3	< € 36.798	€ 36.798 – € 41.056	≥ € 41.056
Toegestaan	80%	10%	10%
Realisatie aantal	58	0	0
Toewijzing in %	100%	0%	0%

Conclusie: de woningtoewijzing voldoet aan de wettelijke eisen m.b.t. inkomenseisen.

Maatschappelijk-, zorg- en bedrijfsmatig onroerend goed

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

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

4.3 Mutatie in het woningbezit

Regulier bezit

In 2018 bedroeg de mutatiegraad 10,4% (2017: 7,6%). Per locatie bedroegen de mutaties wat betreft het woningbezit in:

- De Aarhof	11,7%	(2017 11,7%)
- Helga	11,8%	(2017 6,9%)
- Nesselint	7,3%	(2017 6,5%)
- Waterkant	6,0%	(2017 4,0%)

De mutatiegraad schommelt meestal rond 10%. De mutaties in seniorencomplexen hebben een sterk verband met gezondheid (verhuizingen naar verpleeghuizen) en/of leeftijd (bewoners die komen te overlijden).

Bezit voor bijzondere doelgroepen

Zorg- en welzijnsinstellingen huren deze panden voor de huisvesting van hun cliënten. Zij doen dat veelal langjarig waardoor het aantal mutaties zeer laag is. Ondanks de kleinschaligheid van sommige huurders zijn zij al jaren betrouwbare partners. In 2018 zijn er enkele huurcontracten beëindigd en werden er onderhandelingen gevoerd over nieuwe voorwaarden. Veel van deze panden zijn historisch eigendom, ze zijn ooit verworven door één van onze rechtsvoorgangers. De locaties zijn goed, de architectuur vaak van hoge kwaliteit en de bestemming staat een veelvoud aan doelgroepen toe. Hiermee hebben we een flexibele poule van vastgoed dat we al tientallen jaren vrijwel zonder leegstand verhuren, door de juiste randvoorwaarden en omdat het panden zijn die bijdragen aan identiteit.

4.4 Huurderving wegens leegstand

Regulier bezit

De huurderving wegens leegstand in het woningbezit bedroeg in 2018:

- in De Aarhof	1,2%	(2017 1,1%)
- in Helga	1,3%	(2017 0,6%)
- in Nesselint niet -geliberaliseerd	0,2%	(2017 0,7%)
- in Nesselint geliberaliseerd	0,9%	(2017 0,0%)
- in Waterkant	0,0%	(2017 1,4%)

Bezit voor bijzondere doelgroepen

In het overige bezit is er leegstand geweest van het complex Heemraadssingel 237 voorafgaand aan de verkoop, in het pand Mathenesserlaan 433 a.g.v. het wachten op een vergunning voor de nieuwe huurder

ontstond tijdelijke leegstand en leegstand van een bedrijfsruimte in De Tuinen.

Huurderving totale bezit

De huurderving over de totale portefeuille bedraagt in 2018 2,4% (2017 0,9%). Dit is hoger dan de maximum streefwaarde van 1,6%. De leegstandsstijging wordt volledig verklaard door de leegstand van het complex Heemraadssingel 237 voorafgaand aan de verkoop en de leegstand aan de Mathenesserlaan 433 a.g.v. ontbreken van een vergunning voor de nieuwe huurder.

4.5 Bijzondere doelgroepen

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

Onze mix van huurders is voor veel andere corporaties samengevat in de term “bijzondere doelgroepen”. 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 zelfstandig wonend, 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 verbetert.

4.6 Huurinvorderingsbeleid

Regulier bezit

WoonCompas werkt via automatische incasso voor de huur. Dat is praktisch en voorkomt dat mensen per abuis de huur niet betalen. Helaas zijn er iedere maand huurders die hun verplichtingen niet (kunnen) nakomen. In eerste instantie gaan we in gesprek met deze huurder om in te kunnen schatten of het een incident is of dat er structureel iets speelt. Dit contact leidt desgewenst tot betalingsregelingen. In 2018 zijn er geen gedwongen huisuitzettingen geweest.

Het is bekend dat senioren veelal tijdig de huur betalen. Toch weten we dat enkele van onze huurders intensief begeleid worden op financieel gebied. Het voorkomen van huisuitzettingen is mede een verdienste van maatschappelijke instellingen, daar zijn wij dankbaar voor en tegelijkertijd zien wij de bezuinigingen hierop met lede ogen aan. Huurachterstanden blijven onze bijzondere aandacht houden. Ultimo 2018 bedraagt de huurachterstand circa € 143.000,- (2017: € 235.000,-). De voorziening voor oninbaarheid bedraagt ultimo 2018 € 26.000 (2017: € 17.000).

4.7 Nieuwbouwbeleid

Uit het Herstelplan en de Portefeuillestrategie komt voort dat WoonCompas geen mogelijkheden heeft voor het realiseren van nieuwbouwprojecten. Dientengevolge is er geen nieuwbouwbeleid bepaald.

4.8 Verkoopbeleid

Uit de Portefeuillestrategie komt voort dat twee panden niet langer als passend zijn gekwalificeerd. Dit betreft de locatie in Rhoon, die eind 2017 is verkocht, en de locatie aan de Folkert Elsingastraat. Daarnaast is voor een aantal objecten verkoop als alternatief scenario genoemd, zoals bij Heemraadssingel 237. De locatie Heemraadssingel 237 is in december verkocht, voor het bedrijfspand aan de Folkert Elsingastraat zal de verkoop naar verwachting in 2019 zijn beslag krijgen.

5. Kwalitatief in stand houden van het woningbezit

5.1 Kwaliteit van de woongelegenheden

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

1. onze woongelegenheden hebben een optimale kwaliteit (NEN2767 streefwaarde 3);
2. voor planmatig, klachten- en mutatieonderhoud hebben wij voor de komende tien jaar een totaal budget van circa € 14 miljoen gereserveerd;
3. bij vervangingsinvesteringen is aandacht voor het voorkomen van nadelige gevolgen voor het milieu en de gezondheid, evenals het gebruik van eindige grondstoffen. WoonCompas heeft daarnaast oog voor flexibiliteit van vorm en functie van onze complexen om duurzaam bouwen meer inhoud te geven;
4. WoonCompas luistert naar haar bewonersvertegenwoordigers, is alert op informatie van huurders in één-op-één contacten. Veel van de huurders zijn betrokken en goede huisvaders voor hun woning. Gevraagde en ongevroegde adviezen dragen bij aan onze kennis van woonwensen en de staat van het complex. Het klanttevredenheidsonderzoek zien wij als een waardevolle bron van informatie;
5. Waar mogelijk en kostenefficiënt investeren wij in milieumaatregelen. Beginnend bij de bron zetten wij onze middelen in eerste instantie in voor het verbeteren van de isolatiewaarde van de gebouwschil. Uit breed onderzoek blijkt dit niet alleen het meest kosteneffectief qua investering voor de eigenaar maar levert dit ook de snelste en grootste besparing voor onze huurders. De energie die niet via de gevels verdwijnt hoeft je tenslotte ook niet op te wekken en niet te betalen.

WoonCompas heeft bezit uit verschillende bouwperiodes. Beschouwend van Helga (begin '70) naar de Aarhof (begin '80) naar de panden van Habion (De Lagenban en Den Vrijenban, jaren '90) via Nesselint (begin '00) en 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. Sommige uitdagingen gelden voor alle woningen, zoals de plaatsing van scootmobiel en rollators. Hoe moderner de woning, hoe beter de isolatie en hoe ingewikkelder de installaties. Ieder complex heeft zijn eigen charme, een unieke verzameling van keuzes heeft tot een uniek 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 indien nodig 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 het kader van verduurzaming zijn de woningen op het gebied van beglazing en ventilatie opgewaardeerd naar de maatstaven van deze tijd. In Helga hebben we meer variatie in woningtypen aangebracht door het realiseren van enkele driekamerwoningen. Ook de toevoeging van elementen zoals een gezondheidscentrum levert extra kwaliteit en comfort op voor onze senioren bewoners. We zijn ons bewust dat de faciliteiten buiten de woning in het complex en de voorzieningen in de omliggende wijk belangrijke toevoegingen en voorwaarden zijn voor de kwaliteit van de woningen.

5.2 Prijs van de woongelegenheden

De huurprijs van de woningen van WoonCompas zit gemiddeld dichtbij de maximaal redelijke huur. Dat is hetzelfde als bij andere seniorenhuisvesters. Dat komt door het specifieke bezit. Waar de “gemiddelde” corporatie in haar bestand een deel relatief grote 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. Wij volgen een gematigd huurprijsbeleid, binnen de jaarlijks vanuit overheidswege vastgestelde kaders.

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

5.3 Planmatig, correctief en mutatieonderhoud

Aan planmatig, correctief en mutatieonderhoud hebben we in 2018 circa € 1.275.000 besteed (2017: € 712.000,-). In 2018 waren de onderhoudsuitgaven aanzienlijk hoger dan andere jaren, maar deze werkzaamheden waren wel voorzien. Een deel van de geplande onderhoudswerkzaamheden (o.a. werkzaamheden stadsverwarming Aarhof en diverse gevelonderhoudswerkzaamheden Aarhof blok 2) is doorgeschoven naar 2019, zodat deze samenvallen met de geplande inpandige verbouwing van blok 2.

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
Mathenesserlaan 312	Label E

Wooncentra

Helga	Label D/E/F
Aarhof	Label C/D (nieuw label na verduurzaming volgt in 2019)
Nesselint	Label A
Waterkant	Label A

Bijzondere panden

De Tuinen te Bleiswijk	Label A
Maranathalocatie	Label A
Groede	Label F

In 2018 hebben we de verduurzaming van complex De Aarhof laten uitvoeren. Voor het komende jaar wordt vormgegeven aan de verduurzaming van Helga.

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.

Werkzaamheden worden besproken met de bewonerscommissies. De bewonerscommissies denken actief met ons mee om tot goede oplossingen te komen. Onze bewoners zijn belangrijk, wij luisteren goed naar hen en komen redelijke verzoeken veelal tegemoet.

6. Betrekken van huurders bij beleid en beheer

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

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

WoonCompas tracht zo min mogelijk gebruik te maken van de geschillencommissie. Ook in 2018 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 2018 is WoonCompas deelnemer van het Platform Huisvesting Bijzondere Doelgroepen. Hierin wordt getracht de woningtoewijzing voor kwetsbare mensen te verbeteren, vooral nu de intramurale huisvesting voor een groot deel verdwijnt. Wij blijven investeren in een goede relatie met onze vaste partners en de gemeente.

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 2018 heeft dit wederom plaatsgevonden, met een verbeterd resultaat ten opzichte van voorgaande jaren. Daar zijn wij erg blij mee.

6.1 Bewonersparticipatie

Het centrale huurdersplatform heeft goed gefunctioneerd in het jaar 2018. Wij hebben geregeld met hen overlegd, onder andere over het onderzoek naar de voorgenomen fusie met Woonvisie. Daarnaast heeft specifiek overleg plaatsgevonden om tot prestatieafspraken met de gemeente te komen. Dit resulteerde in het gezamenlijk ondertekenen van de prestatieafspraken door de wethouder, de voorzitter van het Huurdersplatform en de directeur-bestuurder.

Daarnaast functioneert voor iedere locatie een bewonerscommissie. De woonconsulent is primair contactpersoon voor de bewonerscommissies en vergadert afhankelijk van het complex circa 5 keer per jaar met hen. Afhankelijk van de agenda schuiven medewerkers van WoonCompas bij het overleg aan.

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

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

De overlegwet voorziet in kaders voor de faciliteiten die een goed functionerende huurderscommissie behoeft. In 2018 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 2018 in de gelegenheid geweest om kennis te nemen van de volgende 'stukken':

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

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

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

6.2 Functioneren van een geschillencommissie

Onze onafhankelijke klachtencommissie is de Geschillencommissie Wonen Zuid Holland. Dit voor het geval het ons niet lukt in overleg met een huurder tot een compromis te komen. In 2018 is wederom geen geschil geweest dat door de commissie behandeld is.

7. Leefbaarheid

WoonCompas heeft de wens dat haar 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.

7.1 Veiligheid

Het plaatsen van camera's in enkele wooncentra heeft geleid tot het terugdringen van ongewenst bezoek. Het doel van de camera's is zowel preventief als repressief.

Het jaar 2018 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.

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.

7.3 Inhoudelijk meewerken aan een leefbaarheidsaanpak

Steeds vaker vormt overlast van medebewoners een probleem. Indien er overlast in een woongebouw wordt ervaren, dan neemt de woonconsulente daar actie op. Zij overlegt indien nodig met de overlastcoördinator van de gemeente over een gezamenlijke aanpak en monitort de voortgang. Op deze manier is de overlast in de meeste gevallen snel verholpen.

Zoals 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 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 echter dat dit aangeeft hoe onze collega's over onze doelgroep denken: ze nemen er verantwoordelijkheid voor.

7.4 Faciliteren van medische zorg

Er zijn per ultimo 2018 vier gezondheidscentra in ons bezit, waarmee onze wens om in elk groot centrum een deel (para)medische zorg te bieden is gerealiseerd.

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

7.5 Faciliteren van lichamelijke en geestelijke verzorging

Onze bewoners zijn steeds actiever. Seniorenfitness, bingo, jeu de boules, creacub, walking basketbal en yoga zijn activiteiten die ingenesteld zijn in meerdere wooncentra. Mensen van ver boven de tachtig nemen deel aan computerinstructies en initiatieven als gezamenlijke diners en buurtbarbecues. 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 kunnen veel van onze bewoners op eigen kracht en in gezamenlijkheid veel voor elkaar krijgen.

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

8. Financiën

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

8.1 Beoordelingen externe toezichthouders

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Met ingang van 3 november 2015 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) het toezicht op woningcorporatie WoonCompas verscherpt. Het verscherpt toezicht houdt in dat de Aw toeziet op het opstellen en naleven van een herstelplan.

Op 10 maart 2016 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) het herstelplan van WoonCompas goedgekeurd. Dat betekent dat zij zich in de nieuwe koers kan vinden. WoonCompas geeft het financieel herstel vorm zonder ingrijpende maatregelen voor de huurders, zoals extra huurverhogingen of bezuinigingen op onderhoud. In het herstelplan is opgenomen dat WoonCompas de komende jaren leningen aflost, enkele panden verkoopt, investeert in de verduurzaming van woningen en een verzorgingshuis ombouwt tot woningen.

Aanleiding voor het verscherpte toezicht vormde de onzekerheid over het zorgvastgoed en het onderhoud, de beperkte financiële bijsturingsmogelijkheden en een sterke focus op projectontwikkeling in het verleden.

WoonCompas is voortvarend met het Herstelplan aan de slag gegaan. De volgende resultaten zijn bereikt:

- Voorbereiden van de verkoop van het bedrijfspand aan de Folkert Elsingastraat;
- De onderhoudsuitgaven zijn objectief in beeld gebracht na conditiemeting van het volledige woningbezit volgens de NEN2767 systematiek;
- Optimalisatie van de rentelasten door herfinanciering van een belangrijk deel van de leningportefeuille;
- Aflossen van leningen;
- Governance. Aw concludeert dat de governance bij WoonCompas op hoofdlijnen voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

WoonCompas is hiermee op koers in de weg naar financieel herstel.

WSW

In 2016 heeft het WSW WoonCompas op basis van het risicoprofiel overgeboekt naar Bijzonder Beheer.

Op 11 juni 2018 heeft WSW de beoordeling van het herstelplan en business risks kenbaar gemaakt. Het geactualiseerde herstelplan voldoet aan de gestelde eisen. WSW voorziet wel enkele risico's op lange termijn en constateert dat WoonCompas een kleine en kwetsbare organisatie blijft met slechts beperkte financiële ruimte om noodzakelijke investeringen in de woonvoorraad te plegen. WoonCompas is wel 'on track' met het herstelplan en daarmee borgbaar.

8.2 Financieel Beleid

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

WoonCompas heeft in 2016 het Reglement financieel beleid en beheer vastgesteld, alsmede een nieuw Treasurystatuut. In 2017 aangevuld met een nieuw Investeringsstatuut.

WoonCompas heeft als belangrijkste kengetallen geformuleerd:

- Interest dekkingsratio (ICR);
- Loan to value beleidswaarde;
- Solvabiliteit beleidswaarde;
- Dekkingsratio marktwaarde.

Deze criteria zijn opgenomen onder de kengetallen en worden in deze paragraaf nader toegelicht. Hoewel WoonCompas op dit moment (jaarrekening 2018) niet aan de gestelde normen voldoet is dat op termijn wel het geval. Het financieel beleid van afgelopen jaren in combinatie met het herstelplan leidt (op langere termijn) tot een gezonde financiële positie. Het lange termijn perspectief ziet er voor WoonCompas goed uit. Voor de toekomst kunnen wij de verhuurderheffing, saneringssteun en vennootschapsbelasting binnen onze operationele kasstroom opvangen. Uiteraard beperkt dit wel onze investeringscapaciteit.

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

Op basis van de begroting 2019 – 2028 zien wij dat wij vanaf 2019 met uitzondering van de LTV op basis van beleidswaarde en solvabiliteit MW, voldoen aan alle ratio's o.b.v. de gestelde normen. WoonCompas voldoet voor het merendeel van de ratio's een jaar eerder aan de norm dan verwacht o.b.v. het financieel herstelplan.

Ratio	Norm	JRK 2018	2019	2020	2021	2022	2023
ICR	>1,4	1,33	1,85	1,85	1,71	1,58	1,76
Solvabiliteit beleidswaarde	>20%, echter nog definitief te bepalen	16%	22%	25%	28%	30%	32%
Solvabiliteit Marktwaarde	>30%	47%	26%	28%	30%	32%	34%
LTV beleidswaarde	<75%	83%	78%	75%	73%	70%	68%
Dekkingsratio marktwaarde	<70%	50%	58%	57%	55%	53%	52%

*) in geval van aangescherpte normen: aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Deze begroting is geheel in lijn met het vastgestelde herstelplan en vormt daarmee de basis voor het financiële herstel van WoonCompas. De beoordeling van de financiële continuïteit vindt plaats op zowel geconsolideerd niveau, als per DAEB en niet-DAEB.

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. De ICR voldoet aan de norm van 1,4.

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van WoonCompas, rekening houden met het corporatiebeleid. WoonCompas presenteert de eigen vermogenspositie op marktwaarde. Een deel van dat gerapporteerde eigen vermogen kan niet worden gerealiseerd door het maatschappelijke beleid van de corporatie. Om de eigen vermogenspositie van de corporatie te bepalen, rekening houdende met het eigen beleid, is een correctie voor de maatschappelijke bestemming nodig. Die correctie wordt berekend middels het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde. De solvabiliteit op basis van beleidswaarde is

vergeleken met de jaarrekening 2017 verslechterd. Dit is met name het effect van verzwaring van het onderhoud in de meerjarenbegroting 2019-2028. In de vorige begroting was het onderhoud op een lager niveau ingerekend. Het verzwaring van het onderhoud komt direct naar voren in de lagere beleidswaarde van de jaarrekening 2018.

Loan to value

De 'Loan to value' (LTV) De LTV toetst of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende kasstromen genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie. De lange termijn opbrengstpotentie van het vastgoed wordt berekend middels de beleidswaarde en houdt rekening met het corporatiebeleid. De LTV voldoet aan de norm in 2020.

Dekkingsratio

De dekkingsratio meet de omvang van de geldleningen ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat. De dekkingsratio voldoet duurzaam aan gestelde norm.

8.3 Waarde activa

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van WoonCompas heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 9 miljoen gegroeid naar een waarde van € 104 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 9,6%.

De positieve waardeontwikkeling is te verklaren vanuit verschillende factoren, waarbij met name de lagere disconteringsvoet (voordeel € 5 miljoen), leegwaardestijging € 4 miljoen en hogere markthuren (€ 2 miljoen) eruit springen.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door WoonCompas van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid. Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin WoonCompas actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexploitatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van WoonCompas heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa 41 miljoen.

Marktwaarde in verhuurde staat		Marktwaarde 31 december 2018 x € 1.000,-
		€ 103.738
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-/- € 14.803	
Betalbaarheid (huren)	-/- € 5.761	
Betalbaarheid (verhuurderheffing)	-/- € 2.103	
Kwaliteit (onderhoud)	-/- € 4.660	
Beheer (beheerskosten)	-/- € 13.269	
Subtotaal		-/- € 40.596
Beleidswaarde		€ 63.142

Dit impliceert dat circa 39% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De WOZ-waarde

De WOZ-waarde 2018 bedraagt circa € 99 miljoen, peildatum 1 januari 2017 (2017: 99 miljoen, peildatum 1 januari 2016).

De verzekerde waarde

De activa zijn verzekerd naar herbouwwaarde zonder verplichting tot wederopbouw. De verzekerde som op balansdatum bedraagt € 110 miljoen (2017: € 110 miljoen).

8.4 Financiering en beleggen

In december 2018 zijn er geen nieuwe leningen aangetrokken. Er is in 2018 € 1,6 miljoen afgelost op de lening portefeuille. Het financiële beleid is gericht op het terugbrengen van de langlopende schulden, zodat duurzaam aan de gestelde eisen voor financiële continuïteit wordt voldaan.

De gemiddelde rentevoet van de per ultimo boekjaar uitstaande leningen bij de kredietinstellingen bedraagt 2,94% (2017: 2,80%). Deze is als gevolg van de herfinanciering significant verbeterd.

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

In 2016 is een nieuw Treasurystatuut vastgesteld.

WoonCompas heeft geen SWAP's of andere derivaten.

8.5 Verbindingen

In 2018 zijn geen verbindingen met andere instellingen aangegaan.

8.6 Bezwaren van onroerende zaken

In 2018 zijn geen onroerende zaken die in eigendom zijn bezwaard.

8.7 Onrendabele investeringen

Er zijn geen onrendabele investeringen gepland.

9. Risicomanagement

9.1 Risico analyse en maatregelen

De term risicomanagement is de afgelopen jaren steeds belangrijker geworden. Waar het enige jaren geleden nog ging om voldoen aan regelgeving, zien we tegenwoordig dat veel organisaties een actief en uitgebreid risicomanagementbeleid voeren.

WoonCompas heeft inmiddels kennisgenomen van de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 400 gericht op onze Risicoparagraaf. In het licht van deze richtlijn zijn risico's nader onderverdeeld, door de risicobereidheid van WoonCompas nader te duiden en voor alle beschreven risico's, voor zover dat dat mogelijk is, gevoeligheid te analyseren.

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

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

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

Risico's zorgvastgoed en maatschappelijk vastgoed

- Het zorgvastgoed betreft De Tuinen te Bleiswijk. Reeds bij de bouw is rekening gehouden met de mogelijkheid om de verzorgingskamers zonder grote ingrepen samen te voegen tot appartementen. Daarnaast is het een gewilde locatie, zo blijkt uit de lange wachtlijst en het feit dat dit het enige verzorgingshuis in het dorp is. Bij een eventueel vertrek van Laurens – wat niet de verwachting is gelet op het lange termijn huisvestingsplan en de contractvoorwaarden – zal een andere zorgaanbieder de exploitatie willen voortzetten. Feit is wel dat de huurvoorwaarden opnieuw onderhandelbaar zijn.
- Maatschappelijk vastgoed is meer courant en kan bij beëindiging van de huurovereenkomst tegen marktwaarde verkocht worden. Dit in het geval dat niet met een andere organisatie tot nieuwe verhuurafspraken wordt gekomen.
- Als beheersmaatregel wordt periodiek het overzicht van expirerende huurovereenkomsten opgesteld en beoordeeld.
- Als aanvullende beheersmaatregel wordt een periodieke afstemming met alle huurders (ZOG, MOG, BOG) gepland, in principe jaarlijks. Kennis van het businessmodel en de bedrijfsvoering van deze huurders is immers steeds meer van belang om voortzetting van de huur en het debiteurenrisico goed in te schatten.
- Het gesprek met de grootste huurder (Laurens) vindt periodiek plaats.

Risico's ten aanzien van Solvabiliteit huurders

In het verlengde van bovenstaande is het debiteurenrisico van huurders van zorg- en maatschappelijk vastgoed t.o.v. 2017 licht afgenomen. Als vaste beheersmaatregel worden debiteuren intern periodiek gescreend. Dit is sinds 2017 uitgebreid met een externe toetsing door Finance Ideas (Zorgrating). Over het algemeen is het beeld dat uit de rapportages naar voren kwam vergeleken met vorig jaar licht verbeterd.

Risico's als gevolg van wijzigend Overheidsbeleid

De Woningwet is sinds 1 juli 2015 van kracht. De wet stelt een maximum aan leefbaarheidsuitgaven, stelt strengere voorwaarden aan het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed en perkt het beheer voor derden in. WoonCompas geeft in lijn met de nieuwe wet meer inspraak aan huurders en stemt haar beleid middels prestatieafspraken af op de gemeentelijke woonvisie. Een specifiek risico betreft de overcompensatie in geval van meer dan redelijke jaarwinst op DAEB activiteiten. Als er sprake is van overcompensatie kan de Minister dit terugvorderen.

De waarschijnlijkheid van voorkomen van dit risico is voor WoonCompas laag.

Risico als gevolg van het niet halen van de inkomenseis

De Europese Commissie heeft voorwaarden gesteld waaronder woningcorporaties in aanmerking kunnen komen voor staatssteun (compensatie). Met de Europese Commissie is overeengekomen dat vrijkomende sociale huurwoningen voor het overgrote deel worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. Vanaf 1 juli 2015 moet de toegelaten instelling ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep, waaronder statushouders. Hiervan moet ten minste 80% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.798 (prijsspeil 2018), het overige deel kan tot en met 2020 worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 41.056 (prijsspeil 2018). Maximaal 10% van alle toewijzingen mag de toegelaten instelling doen aan huishoudens met een hoger inkomen, zij het dat voor deze 'vrije ruimte' voorrangregels gelden, zoals de huisvestingsverordening.

Indien niet aan deze inkomenseis wordt voldaan kan de ontvangen staatssteun worden teruggevorderd. WoonCompas hanteert de inkomensnorm bij woningtoewijzing en controleert periodiek of deze juist wordt toegepast. Het percentage juist toegewezen woningen wordt gemonitord via de trimesterrapportages. De waarschijnlijkheid van voorkomen van dit risico is voor WoonCompas laag.

Veiligheid en aansprakelijkheid

In de afgelopen jaren hebben zich in de sector verschillende incidenten voorgedaan waarvoor een woningcorporatie aansprakelijk werd gesteld. Daarnaast neemt de kans op calamiteiten toe met het langer zelfstandig thuis wonen van senioren, zoals bijvoorbeeld brand.

Wij hebben verschillende onderwerpen in kaart gebracht en hier de nodige actie op genomen (brandveiligheid, asbestbesmetting) en in een aantal gevallen inmiddels afgerond en geborgd (legionellabesmetting, Gegevensbescherming (AVG), constructieve veiligheid (Balkons), voldoen aan de Warmtewet richtlijnen).

Tot slot

WoonCompas heeft vastgesteld dat zij kasstroomtechnisch voldoende bijsturingsmogelijkheden heeft in geval van, onverhoopt, grote leegstand of faillissementen van belangrijke huurders. Negatieve financiële effecten als gevolg van calamiteiten zoals ontploffing of brand, heeft WoonCompas adequaat verzekerd.

9.2 Risicobeheersing en controlesystemen

De interne werkprocessen zijn vastgesteld en worden via werkstromen ondersteund in het automatiseringssysteem.

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

WoonCompas heeft in 2018 voor de derde maal de ISAE3402 type II certificering behaald. Dit is een

kwaliteitsstandaard om het beheer voor derden goed uit te kunnen voeren. Met deze certificering toont WoonCompas aan dat haar vastgoedbeheer voldoet aan wet- en regelgeving, zoals de PensioenWet, maar ook aan internationale standaarden voor informatiebeveiliging, zoals COBIT 5.0. Het risicomanagement en interne beheersingsraamwerk van WoonCompas is ingericht volgens de vereisten van het laatste COSO 2013 framework. Dit betekent dat risico's op regelmatige basis gemonitord worden en dat hier proactief op wordt gereageerd.

Voor opdrachtgevers betekent de certificering dat uitbestede processen op de juiste manier worden uitgevoerd en dat WoonCompas de relevante risico's effectief beheerst. WoonCompas heeft samen met SASconsult de processen uitgebreid in kaart gebracht, deze geanalyseerd en waar mogelijk verbeteringen doorgevoerd. Alle processen moeten niet alleen op de juiste wijze zijn ingericht, maar ook aantoonbaar effectief functioneren. WoonCompas heeft dit proces mede door haar schaalgrootte en reeds professioneel ingerichte processen binnen een periode van zes maanden gerealiseerd. WoonCompas is de eerste woningcorporatie in Nederland die aan deze norm voldoet.

Voordeel van de beperkte omvang van WoonCompas is de overzichtelijkheid. Er blijft gevoel met getallen. Bij ieder complex hebben we een beeld. We zijn met 13 collega's die elkaar bij naam kennen, geïnteresseerd zijn in ieders werk, elkaar helpen bij drukte en vervangen bij vakanties. Dat is een natuurlijke vorm van controle met grote waarde. Onze personeelsbijeenkomsten kennen een uitwisselend karakter. Op basis van praktijkvoorbeelden bespreken we onze rol en de valkuilen. Integriteit en omgaan met agressie zijn daarbij recent aan de orde gekomen.

9.3 Integriteit

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

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

10. Kengetallen

	2018	2017	2016	2015	2014
Samenstelling bezit					
Bezit woongelegenheden in eigendom					
Woningen	589	589	586	610	631
Eenheden in verzorgingshuizen	189	189	189	161	161
Overige eenheden	83	87	87	87	122
Subtotaal	861	865	862	858	914
Bezit niet woongelegenheden in eigendom					
Dienstencentra	9	9	9	10	21
Bedrijfsruimten (incl. bergingen)	77	92	129	129	54
Parkeren	25	25	13	13	13
Subtotaal	111	126	151	152	88
Totaal bezit in eigendom	972	991	1.013	1.010	1.002
Bezit in beheer					
Woningen	354	354	285	420	367
Bedrijfsruimten	53	53	5	112	11
parkeren	0	0	0	52	10
Totaal bezit in beheer	407	407	290	584	388
Totaal eigendom en beheer	1.379	1.398	1.303	1.594	1.390

	2018	2017	2016	2015	2014
Mutaties boekjaar bezit in eigendom					
Gekocht	0	0	0	0	0
Verkocht	-4	0	0	0	0
In exploitatie genomen	0	27	0	27	0
Uit exploitatie/sloop	0	0	0	0	0
Overige wijzigingen	-15	-19	3	-19	0
Totaal	-19	8	3	8	0

Mutaties boekjaar bezit in beheer					
Gekocht	0	0	0	0	0
Verkocht	0	0	0	0	0
In exploitatie genomen	0	69	0	295	50
Uit exploitatie/sloop	0	0	-295	0	-95
Overige wijzigingen	0	0	1	-99	0
Totaal	0	69	-294	196	-45

Toelichting Mutaties boekjaar bezit in eigendom

Verkocht	
• Heemraadssingel 237	-4
Overige wijzigingen	
• Folkert Elsingastraat 34	-15
Totaal uit exploitatie genomen bezit in eigendom	-19

Uitgangspunten vhe

1 woning = 1 verhuureenheid

1 parkeerplaats/garage = 1 verhuureenheid (met ingang van verantwoording 2017)

80 m2 onroerende zaken niet zijnde woongelegenheden = 1 verhuureenheid

	2018	2017	2016	2015	2014
Huur en verhuur					
Huurachterstand in % van de jaarhuur	1,8%	3,4%	1,1%	2,5%	1,1%
Huurderving excl. projectleegstand in % van de jaarhuur *)	2,4%*	0,9%	0,7%	0,8%	0,7%
Mutatiegraad (excl. nieuw in exploitatie genomen vhe)	10,4%	7,6%	10,6%	8,5%	9,0%
Huurverhoging zelfstandige woningen	1,0%	0,6%	0,9%	1,8%	2,7%
Huurverhoging overige (cpi)	1,0%	1,1%	0,6%	0,4%	0,8%
Percentage toewijzingen boven inkomensgrens	0%	4,3%	4,8%	9,6%	3,5%

*) De leegstandsstijging wordt volledig verklaard door de leegstand van het complex Heemraadssingel 237 voorafgaand aan de verkoop en de leegstand aan de Mathenesserlaan 433 a.g.v. ontbreken van een vergunning voor de nieuwe huurder.

Financiële sturing

Interest dekkingsgraad (ICR) ***)	1,33	2,73	1,49	1,11	1,59
Direct rendement	3,1%	5,7%	4,6%	4,8%	8,6%
Loan to Value (LTV) ****)	83%	83%	70%	86%	70%
Solvabiliteit **)	47%**	40%**	28%**	29%**	30%**
Solvabiliteit ****)	16%****	21%****			
Bedrijfswaarde *)					
Bedrijfswaarde sociaal vastgoed in exploitatie	n.v.t	51.847	54.078	51.863	82.718
Bedrijfswaarde commercieel vastgoed		<u>15.781</u>	<u>17.084</u>	<u>16.692</u>	<u>7.225</u>
Totale bedrijfswaarde		67.628	71.161	68.824	89.943
Beleidswaarde DAEB	51.625	58.769	-	-	-
Beleidswaarde niet-DAEB	<u>11.517</u>	<u>12.881</u>	-	-	-
Totale beleidswaarde	63.142	71.650	-	-	-
Marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	90.580	81.147	72.152	71.233	-
Marktwaarde Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>13.158</u>	<u>13.504</u>	<u>14.477</u>	<u>13.648</u>	-
Totale marktwaarde	103.738	94.651	86.629	84.881	

Gemiddelden per verhuureenheid

Bedrijfswaarde *) per vhe	-	68.242	70.248	68.143	89.789
Marktwaarde **) per vhe	106.726	95.511	85.517	84.041	-
WOZ waarde per vhe	101.607	99.899	93.806	94.639	91.416
Schuld per vhe	53.735	56.428	49.168	58.920	62.906
Indirecte lasten per vhe	1.567	1.205	979	863	1.003
Beleidswaarde ****) per vhe	64.961	72.301	-	-	-

*) Met ingang van 2015 sectorparameters, daarvoor eigen parameters

**) Met ingang van 2015 is de marktwaarde bepaald, daarvoor jaren obv bedrijfswaarde (eigen parameters)

***) Gecorrigeerd voor incidentele boeterente (2016)

****) Met ingang van 2017 op beleidswaarde

Toelichting definities kengetallen

De **ICR** (interestdekkingsratio) geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstroom de verschuldigde rente aan de verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. Dit kengetal laat dus zien of de exploitatie voldoende winstgevend is.

$$\text{ICR} = \frac{\text{Operationele kasstroom} + \text{rentelasten} - \text{rentebaten}}{\text{Rentelasten} - \text{rentebaten interne lening}}$$

De **solvabiliteit** geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van WoonCompas, rekening houden met het corporatiebeleid. WoonCompas presenteert de eigen vermogenspositie op marktwaarde. Een deel van dat gerapporteerde eigen vermogen kan niet worden gerealiseerd door het maatschappelijke beleid van de corporatie. Om de eigen vermogenspositie van de corporatie te bepalen, rekening houdende met het eigen beleid, is een correctie voor de maatschappelijke bestemming nodig. Die correctie wordt berekend middels het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde.

$$\text{Solv.} = \frac{\text{Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde}}{\text{Balanstotaal o.b.v. beleidswaarde}}$$

De **LTV** (Loan to value) De LTV toetst of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende kasstromen genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie. De lange termijn opbrengstpotentie van het vastgoed wordt berekend middels de beleidswaarde en houdt rekening met het corporatiebeleid.

$$\text{LTV} = \frac{\text{Nominale schuld}}{\text{Beleidswaarde}}$$

De **dekkingsratio** meet de omvang van de geldleningen ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat.

$$\text{Dek.} = \frac{\text{Nominale schuld}}{\text{Marktwaarde verhuurde staat}}$$

11. JAARREKENING

11.1 Balans per 31 december 2018

Activa

<i>Na resultaatbestemming</i>	<i>31 december 2018 x € 1.000,-</i>	<i>31 december 2017 x € 1.000,-</i>
Vaste activa		
<i>1 Materiële vaste activa</i>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	90.580	81.147
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.158	13.504
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	82	73
1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	60	136
	<u>103.880</u>	<u>94.860</u>
<i>2 Financiële vaste activa</i>		
2.1 Latente belastingvordering(en)	<u>24</u>	<u>33</u>
	24	33
Som der vaste activa	<u>103.904</u>	<u>94.893</u>
3 Vlottende activa		
<i>3 Voorraden</i>		
3.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	871	-
	871	
<i>4 Vorderingen</i>		
4.1 Huurdebiteuren	117	218
4.2 Overige vorderingen/overlopende activa	<u>1.415</u>	<u>1.291</u>
Totaal kortlopende vorderingen	1.532	1.509
<i>5 Liquide middelen</i>		
5.1 Liquide middelen	<u>2.520</u>	<u>1.331</u>
Totaal liquide middelen	2.520	1.331
Som der vlottende activa	<u>4.923</u>	<u>2.840</u>
Totaal Activa	108.827	97.733

Passiva

<i>Na resultaatbestemming</i>	<i>31 december 2018 x € 1.000,-</i>	<i>31 december 2017 x € 1.000,-</i>
6 Eigen vermogen		
6.1 Overige reserves	21.653	14.245
6.2 Herwaarderingsreserve	29.928	24.544
Totaal eigen vermogen	<u>51.581</u>	<u>38.789</u>
7 Voorzieningen		
7.1 Voorziening latente belastingverplichtingen	438	350
7.2 Overige voorzieningen	27	19
Totaal voorzieningen	<u>465</u>	<u>369</u>
8 Langlopende schulden		
8.1 Schulden/leningen kredietinstellingen	52.230	55.920
Totaal langlopende schulden	<u>52.230</u>	<u>55.920</u>
9 Kortlopende schulden		
9.1 Schulden aan kredietinstellingen	2.770	687
9.2 Schulden aan leveranciers	379	470
9.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	379	117
9.4 Overige schulden/overlopende passiva	<u>1.023</u>	<u>1.381</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>4.551</u>	<u>2.655</u>
Totaal Passiva		
	108.827	97.733

11.2 Winst- en verliesrekening 2018 (functioneel model)

	Boekjaar 2018 x € 1.000,-	Boekjaar 2017 x € 1.000,-
10 Huuropbrengsten	6.347	6.465
11 Opbrengsten servicecontracten	1.366	1.304
12 Lasten servicecontracten	-1.366	-1.304
13 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.539	-1.146
14 Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.275	-712
15 Overige directe operationele lasten	-625	-658
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.908	3.949
Omzet verkocht vastgoed in exploitatie	2.434	2.390
Lasten verkocht vastgoed in exploitatie	-686	-1.517
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	.	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
16 Netto resultaat verkocht vastgoed	1.748	873
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.325	9.540
17 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.325	9.540
Opbrengst overige activiteiten	338	191
Kosten overige activiteiten	-135	-89
18 Netto resultaat overige activiteiten	203	102
19 Overige organisatiekosten	-	-
20 Leefbaarheid	28	62
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.631	-1.785
21 Saldo financiële baten en lasten	-1.630	-1.782
Resultaat voor belastingen	13.526	12.620
22 Belastingen	-734	-610
Resultaat na belastingen	12.792	12.010

11.3 Kasstroomoverzicht (volgens de directe methode)

	Boekjaar 2018 x € 1.000,-	Boekjaar 2017 x € 1.000,-
Ontvangsten		
Huren	6.394	6.774
Vergoedingen	203	102
Overige bedrijfsontvangsten	1.485	1.433
Renteontvangsten	0	3
Saldo ingaande kasstromen	8.082	8.312
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	449	64
Lonen en salarissen	531	531
Sociale lasten	96	84
Pensioenlasten	59	78
Onderhoudsuitgaven	1.478	712
Overige bedrijfsuitgaven	1.933	1.562
Rente-uitgaven	1.496	1.972
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	56	-
Verhuurdersheffing	333	314
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	6	45
Vennootschapsbelasting	1.153	-510
Saldo uitgaande kasstromen	7.590	4.852
Kasstroom uit operationele activiteiten	492	3.460

Kasstroomoverzicht (volgens de directe methode)

	Boekjaar 2018 x € 1.000,-	Boekjaar 2017 x € 1.000,-
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	1.242	2.391
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	1.452	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	2.694	2.391
Nieuwbouw huur-, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-318	-
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-5.537
Investerings overig	-72	-
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-390	-5.537
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
Kasstroom uit (des) investeringen	2.304	-3.146
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	-	10.200
Uitgave		
Aflossingen geborgde leningen	-1.607	-14.885
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.607	4.685
Mutatie geldmiddelen	1.189	-4.371
Liquide middelen per 1 januari	1.331	5.702
Liquide middelen per 31 december	2.520	1.331

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

11.4 Waarderingsgrondslagen

Algemene gegevens

Naam van de toegelaten instelling
Stichting WoonCompas

Gemeente waar de instelling haar woonplaats heeft
gemeente Rotterdam

Werkgebied
De Stichting is uitsluitend werkzaam in de gemeenten:
Rotterdam, Capelle aan den IJssel, Lansingerland, Krimpen aan den IJssel, Albrandswaard, Maassluis, Rozenburg, Vlaardingen, Schiedam, Ridderkerk, Barendrecht, Nissewaard, Brielle, Westvoorne, Hellevoetsluis, Goedereede, Dirksland, Middelharnis en Oostflakkee.

Bezoekadres
Ien Daleshof 83-84
3066 KJ ROTTERDAM

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
4 december 2018

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

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 en de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

ALGEMENE WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Eind 2015 is Stichting WoonCompas onder verscherpt toezicht geplaatst. Aanleiding voor het verscherpte toezicht vormde de onzekerheid over het zorgvastgoed en het onderhoud, de beperkte financiële bijsturingsmogelijkheden en een sterke focus op projectontwikkeling. Dit heeft geleid tot het opstellen van een herstelplan met vertaling naar de portefeuillestrategie en begroting. Het herstelplan is in 2016 door Aw en WSW goedgekeurd. De conditiemeting heeft plaatsgevonden en hiermee is rekening gehouden in de meerjarenbegroting. De projectontwikkeling is afgerond en een eventueel negatief financieel risico is tot een aanvaardbaar niveau beperkt. Door de inzet van positieve kasstromen voor het aflossen van leningen zal WoonCompas op afzienbare termijn weer aan alle financiële ratio's voldoen. Op de korte en middellange termijn heeft WoonCompas voldoende financiële buffer en bijsturingsmogelijkheden om eventuele tegenslagen op te kunnen vangen. Een belangrijk onderdeel hiervan zijn de voorgenomen uitgaven voor verduurzaming, waar nog geen verplichtingen voor zijn aangegaan. Uitstel of afstel leidt tot een forse buffer voor de middellange termijn. Derhalve is de jaarrekening op basis van going concern opgesteld.

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. Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst-en-verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. Voorheen werd de winst-en-verliesrekening conform de categorale indeling gepresenteerd. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

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.

Verstekte leningen en overige vorderingen

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

Overige financiële verplichtingen

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

Verwerking integrale belastingverplichting

WoonCompas is met ingang van 1 januari 2012 belastingplichtig voor de Vennootschapsbelasting. In 2014 heeft WoonCompas de vaststellingsovereenkomst (VSO2a) ondertekend.

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen /contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor WoonCompas geldende rente voor langlopende leningen (2,94%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).

De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen. De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie slechts opgenomen voor het resterende fiscale afschrijvingspotentieel (tot de bodemwaarde).

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

Herwaarderingsreserve

De rechtspersoon vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa, niet zijnde financiële instrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen. De herwaarderingsreserve wordt verminderd met latente belastingverplichtingen, indien sprake is van verschillen tussen commerciële en fiscale waardering. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

Voorzieningen

Voorzieningen

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

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

Schulden

Kort- en langlopende schulden

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

GRONDSLAG VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

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

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Huuropbrengsten

Het betreft huuropbrengsten onder aftrek van derving wegens leegstand en oninbaarheid. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De huren en de jaarlijkse huurverhoging van woningen zijn onderworpen aan overheidsregels. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengst en lasten servicecontracten

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

Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf

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

Opbrengst verkoop nieuwbouw

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

BEDRIJFSLASTEN

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed en verhuurdersheffing. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Onder onderhoudslasten 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.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan onroerendezaakbelasting en verzekeringskosten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkooptprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen, worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden eveneens verdeeld naar rato van de werkelijke activiteiten.

GRONDSLAGEN VOOR HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe 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.

11.5 Toelichting op de balans

	31 december 2018 x € 1.000,-	31 december 2017 x € 1.000,-
Vaste activa		
1 Materiële vaste activa		
DAEB vastgoed in exploitatie	90.580	81.147
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.158	13.504
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	82	73
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	60	136
Totaal materiële vaste activa	<u>103.880</u> =====	<u>94.860</u> =====

1.1 + 1.2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop is als volgt:

	DAEB Vastgoed in exploitatie x € 1.000,-	Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie x € 1.000,-
1 januari 2018		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	68.749	13.467
Cumulatieve herwaarderingen	<u>12.398</u>	<u>37</u>
Boekwaarde per 1 januari 2018	<u>81.147</u> -----	<u>13.504</u> -----
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	318	
Desinvesteringsen	-686	
Overboeking naar voorraden		-870
Aanpassing marktwaarde	<u>9.801</u>	<u>524</u>
Totaal mutaties 2018	<u>9.433</u> -----	<u>-346</u> -----
31 december 2018		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	68.745	12.026
Cumulatieve herwaarderingen	<u>21.835</u>	<u>1.132</u>
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>90.580</u> =====	<u>13.158</u> =====

Per 31 december 2018 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 22.529.000. Deze heeft voor € 21.968.000 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 561.000 op het niet-DAEB vastgoed.

Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	7,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 853	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Mutatieonderhoud per vhe MGW	€ 663	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Beheerskosten per VHE - MGW	€ 428	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1154%	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,561%	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%
Huurstijging boven prijsinflatie Onzelfstandige eenheden	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Huurderving van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand Gereguleerde woningen in maanden	0	0	0	0	0
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 518	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

BOG/MOG/ZOG	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² BOG	€ 5,40	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Instandhoudingsonderhoud per m ² MOG	€ 6,55	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Instandhoudingsonderhoud per m ² ZOG	€ 8,60	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Mutatieonderhoud per m ² BVO - BOG	€ 9,00	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Mutatieonderhoud per m ² BVO - MOG	€ 10,80	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Mutatieonderhoud per m ² BVO - ZOG	€ 10,80	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Marketing (%van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerskosten BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerskosten MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerskosten ZOG (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,3508%	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parkeergelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 50,00	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Beheerskosten parkeerplaats per jaar	€ 26,00	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 518,00	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Verkoopkosten per eenheid	€ 518,00	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Woongelegenheden	
Vrijheidsgraad	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuur	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Toelichting taxateur: in enkele gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. In die gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer 2018 beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

BOG/MOG/ZOG	
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Toelichting taxateur. Indien nodig is, conform opgave opdrachtgever, de post overige opbrengsten/kosten gebruikt. Bij complex Fin-080 komen de exploitatiekosten gedurende de contractperiode voor rekening van de huurder. De exploitatiekosten zijn gecorrigeerd in de schematische vrijheid (overige opbrengsten).
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.

Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
Leegwaarde(stijging)	Niet van toepassing bij BOG/MOG/ZORG
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer 2018.
Technische splitsingskosten	Niet van toepassing bij BOG/MOG/ZORG
Mutatie- en verkoopkans	Niet van toepassing bij BOG/MOG/ZORG
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Parkeergelegenheden	
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: taxateur acht een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. Door taxateur vastgestelde exit yields zijn als vrijheidsgraad gebruikt.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Marktwaaarde

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

- Locatie(omschrijving, stand en ligging, bereikbaarheid etc.);
- Specificaties fysieke aard van het object (aantal eenheden, afmetingen, bouwjaar etc);
- Gebruikssituatie (actuele huuropbrengst, huurder, leegstand, bijzonderheden etc.);
- Courantheid (verhuurbaarheid, verkoopbaarheid etc.)

Het onderwerp van de taxatie betrof de vastgoedportefeuille van WoonCompas, bestaande uit:

Waarderingscomplex	Type taxatie	Scenario	Marktwaaarde 31 december 2018 x € 1.000,-	Marktwaaarde 31 december 2017 x € 1.000,-
Wonen	Hertaxatie	Doorexploiteren	33.367	34.266
Wonen	Hertaxatie	Uitponden	37.639	29.719
Parkeergelegenheden	Hertaxatie	Doorexploiteren	305	284
BOG/MOG/ZOG	Hertaxatie	Doorexploiteren	32.427	30.382
Totaal marktwaaarde			103.738	94.651

De bepaling van de marktwaaarde in verhuurde staat is een schatting; er wordt ingeschat wat een externe belegger bereid is om te betalen voor een portefeuille vastgoed. Inherent hieraan ontstaat een schattingsonzekerheid; een bandbreedte waarin de schatting zich kan bewegen zonder dat de schatting onjuist is. Generiek wordt door de markt een bandbreedte gehanteerd van + 10% en – 10%.

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.

Bedrijfswaarde

Bedrijfswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

Beleidswaarde

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WoonCompas en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van WoonCompas.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. WoonCompas hanteert in haar beleid gemiddeld een streefhuur van 90,6% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van WoonCompas en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.
5. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

WoonCompas heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2018
Streefhuur van % van de maximaal redelijke huur*	90,6%
Onderhoudsnorm*	€ 1.759 per woning
Beheerslasten*	€ 1.479 per woning
Disconteringsvoet	6,49%

**De streefhuur, onderhoudsnorm en beheerslastennorm zijn per complex bepaald en komen gemiddeld uit op de hier bovengenoemde bedragen.*

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. WoonCompas heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Toelichting bij activa in exploitatie of eigen vermogen: beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Vastgoed in exploitatie

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat		Marktwaarde 31 december 2018 x € 1.000,-
		€ 103.738
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-/- € 14.803	
Betaalbaarheid (huren)	-/- € 5.761	
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	-/- € 2.103	
Kwaliteit (onderhoud)	-/- € 4.660	
Beheer (beheerskosten)	-/- € 13.269	
Subtotaal	€	-/- 40.596
Beleidswaarde		€ 63.142

Zekerheden

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor verstrekte leningen.

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2018 voor € 110 miljoen (2017: € 110 miljoen) verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. Het risico van onderdekking ligt bij de verzekeraar.

De WOZ-waarde

De WOZ-waarde 2018 bedraagt circa € 99 miljoen, peildatum 1 januari 2017 (2017: 99 miljoen, peildatum 1 januari 2016).

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Boekwaarde per 1 januari	73
Mutaties	9
Waarde per 31-12-2018	83

1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Historische kostprijs	1.125
Cumulatieve afschrijvingen	-/- 989

Waarde per 31-12-2017	136
------------------------------	------------

Investerings	11
Desinvesteringen	-14
Afschrijving o.b.v. historische kosten	-73

Subtotaal	-76
------------------	------------

Historische kostprijs	1.122
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-/- 1.062

Waarde per 31-12-2018	60
------------------------------	-----------

De investeringen in 2018 betreft automatisering van het kantoor aan de Ien Daleshof.

De afschrijvingsmethoden en -termijnen bedragen respectievelijk voor:

- hardware en software lineair 3 – en 5 jaar

Verzekering

De roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2018 verzekerd tegen brand- en stormschade en inbraak. Het risico van onderdekking ligt bij de verzekeraar.

2 Financiële vaste activa

2.1 De opbouw van de latente belastingvordering is als volgt:

	31 december 2018 x € 1.000,-	31 december 2017 x € 1.000,-
Het verloop van deze post is als volgt:		
Stand per 1 januari	33	270
Effect stelselwijziging		
Herrekenende stand per 1 januari	<u>33</u>	<u>270</u>
Afname uit hoofde van tijdelijke verschillen	-9	-11
Af / Toename uit hoofde van verliescompensatie		226
Stand per 31 december	<u>24</u> =====	<u>33</u> =====

De actieve belastinglatentie heeft voor € 24.000 (2017: € 33.000) betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie slechts opgenomen voor het resterende fiscale afschrijvingspotentieel (tot de bodemwaarde).

Voor het bezit zonder specifieke (verkoop) bestemming heeft WoonCompas het beleid om in principe de resterende boekwaarde in te brengen als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Als deze cyclus zich, gebaseerd op het op balansdatum bestaande beleidsvoornemen van de toegelaten instelling, in continuïteit voordoet ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt. Dit heeft als consequentie dat de contante waarde van het tijdelijk verschil naar nihil tendeert. De latentie wordt dus wel gevormd, wat passend is voor tijdelijke verschillen, maar door de lange looptijd van de latentie tendeert de waardering naar nihil. Ultimo 2018 is de commerciële waardering van het vastgoed (€ 98,7 miljoen) per saldo € 19,4 miljoen hoger dan de fiscale waardering (€ 79,3 miljoen).

	31 december 2018 x € 1.000,-	31 december 2017 x € 1.000,-
--	---------------------------------	---------------------------------

3 Vlottende activa

Voorraden

3.1 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop	871	-
Totaal voorraden	<u>871</u>	<u>-</u>
	=====	=====

Per 31 december 2018 staat het pand aan de Folkert Elsingastraat 34 onder de voorraden gepresenteerd.

Kortlopende vorderingen

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

Huurdebiteuren	117	218
Overige vorderingen/overlopende activa	1.415	1.305
Totaal kortlopende vorderingen	<u>1.532</u>	<u>1.523</u>
	=====	=====

4.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	143	235
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-/-26	-/- 17
Boekwaarde per 31 december	<u>117</u>	<u>218</u>
	=====	=====

De vooruit ontvangen huren ad € 143.000 (2017 € 143.000) zijn verantwoord onder de post kortlopende schulden.

4.2 Overige vorderingen/overlopende activa

Egalisatie investering gezondheidscentrum	516	635
Vordering servicewoningen	233	303
Door te belasten bedragen	145	214
Nog te ontvangen vennootschapsbelasting	437	18
Nog te ontvangen onroerende zaakbelasting	-	22
Diversen	84	99
Totaal overige vorderingen/overlopende activa	<u>1.415</u>	<u>1.291</u>
	=====	=====

De posten 'Overige vorderingen/overlopende activa' hebben voor € 0,5 miljoen een resterende looptijd van langer dan een jaar.

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

31 december 2018	31 december 2017
x € 1.000,-	x € 1.000,-

5 **Liquide middelen**

5.1 *Liquide middelen*

Direct opvraagbaar:

• Rekening courant	467	978
• Spaarrekening	1.997	300
• Kas	5	6
• Kruisposten	49	47

Totaal liquide middelen	2.520	1.331
	=====	=====

De aanwezige geldmiddelen ultimo 2018 en 2017 zijn vrij beschikbaar.

Stichting WoonCompas heeft bij de huisbank een kredietfaciliteit in rekening-courant van € 250.000,-.

31 december 2018	31 december 2017
x € 1.000,-	x € 1.000,-

Passiva

6 Eigen vermogen

6.1 + 6.2 Eigen vermogen

Overige reserves	21.653	14.245
Herwaarderingsreserve	29.928	24.544
Totaal eigen vermogen	51.581	38.789

Per 31 december 2018 is in totaal € 30 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2017: € 25 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 41 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WoonCompas.

De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Het verloop in 2018 is als volgt weer te geven:

	Overige reserves	Herwaarderings-reserve	Totaal
Reserves 1/1 volgens vorige jaarrekening	14.245	24.544	38.789
Mutatie door herwaardering	-5.384	5.384	-
Resultaat boekjaar 2018	12.792	-	12.792
Reserves 31/12	21.652	29.928	51.581

	31 december 2018 x € 1.000,-	31 december 2017 x € 1.000,-
--	---------------------------------	---------------------------------

7 Voorzieningen

7.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van deze post is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	350	409
Toename	88	-
Afname	-	-59
Boekwaarde per 31 december	<u>438</u>	<u>350</u>
	=====	=====

De opgenomen latentie heeft betrekking op langlopende schulden en onderhoudslasten.

Voorziening latente belastingen (dis)agio

Verwacht wordt dat van € 29.000 op balansdatum (2017: € 32.000) een bedrag van € 4.000 (2017: € 4.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 10.000 (2017: € 14.000) na vijf jaar. De gehanteerde nettorente voor het disconteren bedraagt op balansdatum 2,2% (2017: 2,1%).

Voorziening latente belastingen onderhoudslasten

Verwacht wordt dat van € 410.000 op balansdatum (2017: € 318.000) een bedrag van € 72.000 (2017: € 24.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 235.000 (2017: € 188.000) na vijf jaar. De gehanteerde nettorente voor het disconteren bedraagt op balansdatum 2,2% (2017: 2,1%).

7.2 Overige voorzieningen

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

Saldo voorzieningen boekjaar	19	17
Boekwaarde begin boekjaar	<u>19</u>	<u>17</u>
	=====	=====
Mutaties in het boekjaar:		
• Voorziening jubileumuitkering	7	2
• Voorziening CAO opleidingsbudget	1	-
Saldo mutaties	<u>8</u>	<u>2</u>
	=====	=====
Boekwaarde ultimo boekjaar	<u>27</u>	<u>19</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. Deze voorziening is overwegend langlopend.

	31 december 2018 x € 1.000,-	31 december 2017 x € 1.000,-
--	---------------------------------	---------------------------------

8 Langlopende schulden

8.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

Schuldrestant per 1 januari	56.607	61.292
Mutaties in het boekjaar:		
• Opgenomen leningen	-	10.200
• Aflossingen	-/- 1.607	-/-14.885
Totaal	55.000	56.607
Als volgt te specificeren:		
Langlopend deel	52.230	55.920
Overboeking naar kortlopende schulden per 31 december	2.770	687
Totaal langlopende schulden	55.000	56.607
	=====	=====

Van de leningportefeuille heeft € 42.443.750 een resterende looptijd van langer dan 5 jaar.

Rentevoet en aflossingsmethodiek

De gemiddelde rentevoet van de per ultimo boekjaar uitstaande leningen bij de kredietinstellingen bedraagt 2,94% (2017: 2,80%).

De leningen bij kredietinstellingen worden annuïtair, lineair en fixe afgelost. Het aflossingsbestanddeel in het komende boekjaar bedraagt € 2.770.000 en is verantwoord onder kortlopende schulden.

Zekerheden

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. De leningen zijn geborgd door het WSW.

	31 december 2018 x € 1.000,-	31 december 2017 x € 1.000,-
--	---------------------------------	---------------------------------

9 Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	2.770	687
Schulden aan leveranciers	379	470
Belastingen en premies sociale verzekeringen	379	117
Overige schulden/overlopende passiva	1.023	1.381
Totaal kortlopende schulden	<u>4.551</u> =====	<u>2.655</u> =====

9.1 Schulden aan kredietinstellingen

Dit betreft het kortlopende deel van de langlopende schulden.

9.2 Schulden aan leveranciers

Schulden aan leveranciers	379	470
---------------------------	-----	-----

9.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Betreft belastingen en premies sociale verzekeringen alsmede af te dragen vennootschapsbelasting.

9.4 Overige schulden/overlopende passiva

Te betalen bedragen u.h.v. nieuwbouwcomplex	-	68
Niet vervallen rente geldleningen	384	384
Nog te ontvangen facturen exploitatie	83	40
Nog te ontvangen facturen servicekosten	117	99
Vooruitontvangen huren	98	143
Nog te ontvangen facturen investeringen	-	25
Vooruitvangen bedragen verkoop vastgoed	289	96
Af te rekenen huurontvangsten in beheer	-	409
Diversen	52	117
Totaal	<u>1.023</u> =====	<u>1.381</u> =====

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

De hoogte van het obligo is vastgesteld op € 2.117.480,-. (2017: € 2.258.284,-) over het schuldrestant van de geborgde lening. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft onderzoek uitgevoerd naar de liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij niet beschikken over voldoende buffers om margin calls als gevolg van een eventuele rentedaling op te kunnen vangen. Onzeker is thans of dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en hierdoor het obligo opeisbaar kan worden.

Voorziening pensioenen

Werknemers hebben een recht op pensioen welke is gebaseerd op het gemiddeld verdiende loon afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. De vereniging heeft de verplichtingen welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties en betaalt hiervoor pensioenpremies. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2018 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 110,3 % (berekend als gemiddelde over de afgelopen 12 maanden). Ultimo 2017 bedroeg de beleidsdekkingsgraad 113,4%. Het pensioenfonds verwacht vooralsnog geen nadere verplichtingen voor haar deelnemers.

Voor pensioenen is RJ 271.3 van kracht. Uitgangspunt is dat voor alle pensioenregelingen de te verwerken pensioenlast in principe gelijk is aan de verschuldigde pensioenpremie, tenzij sprake is van additionele verplichtingen op balansdatum. Uitgangspunt is ook dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum al betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies. Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciet of impliciete) toezeggingen aan de werknemers.

Bankgarantie

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

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.

Projecten

In juni 2018 diende het hoger beroep in de rechtszaak tussen WoonCompas en de aannemer over de bouwvertraging van het nieuwbouwcomplex Musa Katendrecht (oplevering 2015). De rechter drong toen aan op een minnelijke schikking. Uiteindelijk hebben WoonCompas en de aannemer rechtsgeschil nog diezelfde dag geschikt. De schikking komt op het volgende neer: WoonCompas en aannemer komen overeen dat de aannemer aan WoonCompas nog € 1,2 miljoen betaald bovenop het eerder toegewezen bedrag, tegen finale kwijting over en weer.

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.

Gebeurtenissen na balansdatum

Geen gebeurtenissen na balansdatum die materiële invloed hebben op de jaarrekening 2018.

11.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening (functioneel model)

	Boekjaar 2018 x € 1.000,-	Boekjaar 2017 x € 1.000,-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
De bedrijfsopbrengsten bestaan uit huren, overige bedrijfsopbrengsten, geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf en servicekosten.		
Huuropbrengsten	6.347	6.440
Opbrengsten servicecontracten	1.366	1.304
Lasten servicecontracten	-1.366	-1.304
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.539	-1.146
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.275	-712
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-625	-658
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.908 =====	3.949 =====
10 Huuropbrengsten		
Netto huur van woningen en woongebouwen	5.833	5.863
Huren onroerende zaken niet zijnde woningen	692	660
Subtotaal	6.525	6.523
Af: huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid	178	83
Totaal huuropbrengsten	6.347 =====	6.440 =====

	Boekjaar 2018 x € 1.000,-	Boekjaar 2017 x € 1.000,-
De huurderiving bedraagt 2,4% (2017: 1,2%) van de te ontvangen huur, deze is met € 95.000 gestegen ten opzichte van voorgaand boekjaar:		
Reguliere leegstand	155	60
Project leegstand	-	-
Leegstand servicekosten	14	22
Huurderiving wegens oninbaarheid	9	1
Totale leegstand	<u>178</u> =====	<u>83</u> =====
Totale huurderiving in % van de jaarhuur	2,4%	1,2%
waarvan projectleegstand, leegstand servicekosten en huurderiving wegens oninbaarheid	<u>0,3%</u>	<u>0,3%</u>
Huurderiving excl. projectleegstand, leegstand servicekosten en huurderiving wegens oninbaarheid in % van de jaarhuur	2,7%	0,9%

11 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

Opbrengsten servicecontracten	1.366	1.304
Totaal	<u>1.366</u> =====	<u>1.304</u> =====

12 Lasten servicecontracten

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten servicecontracten	-1.366	-1.304
Totaal	<u>-1.366</u> =====	<u>-1.304</u> =====

	Boekjaar 2018 x € 1.000,-	Boekjaar 2017 x € 1.000,-
--	------------------------------	------------------------------

13 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten.

OZB	-50	-140
Toegerekende personeelskosten	-420	-396
Toegerekende overige organisatiekosten	-996	-535
Toegerekende afschrijvingen	-73	-75

Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.539	-1.146
	=====	=====

14 Lasten onderhoudsactiviteiten

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	-538	-378
Planmatig onderhoud	-737	-334

Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-1.275	-712
	=====	=====

15 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten.

Toegerekende overige organisatiekosten	-625	-658
--	------	------

Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-625	-658
	=====	=====

16 Netto resultaat verkocht vastgoed

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

Omzet verkocht vastgoed in exploitatie	2.434	2.390
Lasten verkocht vastgoed in exploitatie	-686	-1.517
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende personeelskosten vastgoed in ontwikkeling	-	-

Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.748	873
	=====	=====

	Boekjaar 2018 x € 1.000,-	Boekjaar 2017 x € 1.000,-
17 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreft de realisatie door het verschil tussen waardering commercieel vastgoed 2018 en 2017 voor een bedrag van € 10.325.000 positief (2017 € 9.540.000 positief).		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.325	9.540
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.325	9.540
	=====	=====
18 Nettoresultaat overige activiteiten		
Opbrengsten overige activiteiten		
Beheerdiensten	135	102
Overige opbrengsten	68	-
Totaal opbrengst overige activiteiten	203	102
	=====	=====
19 Overige organisatiekosten		
Er zijn geen overige organisatiekosten.		
20 Leefbaarheid		
Deze post betreft de directe uitgaven ten behoeve van leefbaarheid in onze complexen.		
Leefbaarheid	28	62
Totaal leefbaarheid	28	62
	=====	=====
21 Saldo financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.631	-1.785
Totaal Saldo financiële baten en lasten	-1.630	-1.782
	=====	=====

	Boekjaar 2018 x € 1.000,-	Boekjaar 2017 x € 1.000,-
22 Belastingen		
<i>Vennootschapsbelasting acuut (positief = bate)</i>		
Vennootschapsbelasting 2015	14	14
Vennootschapsbelasting 2016	-	-
Vennootschapsbelasting 2017	-	-673
Vennootschapsbelasting 2018	-650	
Subtotaal	<u>-636</u>	<u>-659</u>
<i>Vennootschapsbelasting latent (positief = bate)</i>		
Vennootschapsbelasting 2018 – actieve latentie	-102	-11
Vennootschapsbelasting 2018 – passieve latentie	4	60
Subtotaal	<u>-98</u>	<u>49</u>
Totaal (positief = bate)	<u>-734</u> =====	<u>-610</u> =====

WoonCompas is sinds 1 januari 2012 belastingplichtig voor de Vennootschapsbelasting. In 2014 heeft WoonCompas de vaststellingsovereenkomst (VSO2a) ondertekend.

De verantwoorde last vennootschapsbelasting is ingeschat op basis van het resultaat voor belastingen, gecorrigeerd voor de afschrijvingen en overige waardeveranderingen. Vooruitlopend op de definitieve aangifte is rekening gehouden met beperkt aftrekbare rentelasten op basis van de actuele inschattingen en met afschrijvingsmogelijkheden op de activa. Voor de jaren 2012 t/m 2014 heeft de Belastingdienst inmiddels definitieve aanslagen opgelegd.

Het fiscale resultaat over 2018 bedraagt € 2.640.000 (2017: fiscaal resultaat € 2.759.000). De over dit fiscaal resultaat te betalen vennootschapsbelasting bedraagt € 650.000 (2017: te betalen € 673.000). Het effectieve belastingtarief bedraagt afgerond 22%.

	Boekjaar 2018 x € 1.000,-	Boekjaar 2017 x € 1.000,-
De aansluiting tussen het commerciële en fiscale resultaat is als volgt:		
Commercieel resultaat	13.526	12.620
Eliminatie niet-gerealiseerd waardeveranderingen	-10.325	-9.540
Agio/disagio, fiscaal niet als verlies aan te merken	15	140
Dotatie aan voorziening voor groot onderhoud	-279	-
Fiscale afschrijving	-380	-400
Overige verschillen	83	-61
Fiscaal resultaat	<u>2.640</u> =====	<u>2.759</u> =====

Winst- en verliesrekening (categoriaal model)

	Boekjaar 2018 x € 1.000,-	Boekjaar 2017 x € 1.000,-
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	6.346	6.465
Opbrengsten servicecontracten	1.366	1.304
Overige bedrijfsopbrengsten	203	102
Opbrengst verkoop nieuwbouw		
Verkoopresultaat vastgoed in exploitatie	1.748	873
Som der bedrijfsopbrengsten	9.663	8.744
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	73	75
Lonen en salarissen	530	531
Sociale lasten	96	84
Pensioenlasten	59	78
Onderhoudslasten	1.182	623
Kostprijs verkoop nieuwbouw	-	-
Lasten servicecontracten	1.216	1.117
Overige bedrijfslasten	1.676	1.374
Som der bedrijfslasten	4.832	3.882
Bedrijfsresultaat	4.831	4.862
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.325	9.540
Rentebaten en –lasten		
Rentebaten	1	3
Rentelasten	-1.630	-1.785
Resultaat voor belastingen	13.526	12.620
Belastingen	-734	610
Resultaat na belastingen	12.792	12.010

	Boekjaar 2018 x € 1.000,-	Boekjaar 2017 x € 1.000,-
Algemeen		
Het resultaat is als volgt opgebouwd:		
Bedrijfsresultaat	4.831	4.862
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.325	9.540
Renteresultaat	-1.630	-1.782
Resultaat voor belastingen	13.526	12.620
Vennootschapsbelasting	-734	-610
Jaarresultaat	12.792	12.010
	=====	=====

De stijging van het jaarresultaat met € 782.000 kan als volgt worden verklaard:

1. Hogere netto-opbrengst verkoop vastgoed	875
2. Hogere onderhoudslasten	-563
3. Stijging niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	785
4. Lagere rentelasten	152
5. Hogere te betalen Vennootschapsbelasting	-124
6. Overige	-343
Totaal	12.792
	=====

1. Resultaat over de verkoop van Heemraadssingel 237 te Rotterdam en afwikkeling geschil aannemer Musa Katendrecht.
2. Ten opzichte van voorgaand boekjaar zijn de onderhoudslasten met € 563.000 toegenomen. Dit komt met name door een verschuiving van het planmatig onderhoud uit voorgaand boekjaar.
3. Stijging niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille met € 7.85.000 In 2018 is er € 10.325.000 aan positieve waardeverandering verantwoord ten opzichte van € 9.540.000 in 2017. De waardeontwikkeling betreft enerzijds marktontwikkelingen en anderzijds het volgen van het (voorgeschreven) "Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde in verhuurde staat".
4. Lagere rentelasten € 152.000 (voordeel).
5. Ten opzichte van voorgaand boekjaar is de te betalen Vennootschapsbelasting met € 124.000 gestegen. Het fiscale resultaat is in 2018 hoger als gevolg van de schikking met de aannemer, alsmede de hogere onderhoudslasten ten opzichte van 2018.

	Boekjaar 2018 x € 1.000,-	Boekjaar 2017 x € 1.000,-
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	73	75
Lonen en salarissen	530	531
Sociale lasten	96	84
Pensioenlasten	59	78
Onderhoudslasten	1.182	623
Kostprijs verkoop nieuwbouw	-	-
Lasten servicecontracten	1.216	1.117
Overige bedrijfslasten	1.676	1.374
Som der bedrijfslasten	4.832	3.882

Afschrijvingen ten dienste van de exploitatie

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

Afschrijving ten dienste van de exploitatie	73	75
Totaal	<u>73</u>	<u>75</u>
	=====	=====

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

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

Lonen en salarissen	530	531
Sociale lasten	96	84
Pensioenlasten	59	78
Totaal	<u>685</u>	<u>693</u>
	=====	=====

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 2018 waren 13 medewerkers (31 december 2017: 13) in dienst van WoonCompas. In 2018 waren gemiddeld 9 werknemers op fte-basis in dienst van WoonCompas (2017: 8).

De totale bezoldiging van de Commissarissen bedraagt in het boekjaar € 48.600 (2017: € 51.560).

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur [en overige topfunctionarissen]
over het jaar 2018 is als volgt:

	<u>Leidinggevende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700</u>	
		M.A.H. Korthorst
1	Functie (functienaam)	Directeur-bestuurder
2	In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-apr-14
3	In dienst tot (datum einde functievervulling)	31-jul-18
4	(Fictieve) dienstbetrekking ?	Ja
5	Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
6	Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	49.975
7	Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	8.979
8	Totaal bezoldiging	58.954
9	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	68.537
	<u>2017</u>	
1	(Fictieve) dienstbetrekking ?	Ja
2	Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
3	Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	84.900
4	Voorziening ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	15.348
5	Totaal bezoldiging	100.248
6	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	114.000

Leidinggevende topfunctionarissen die regeling voor ingehuurde topfunctionarissen toepassen met bezoldiging boven € 1.700

	<u>Leidinggevende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700</u>	
		E.J.M. Schopman
1	Functie (functienaam)	Directeur-bestuurder a.i.
2	In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	16-jul-18
3	In dienst tot (datum einde functievervulling)	Heden
4	Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	7
5	Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief ?	Ja
6	Totaal bezoldiging	61.233
7	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	170.900
	<u>2017</u>	
1	Uurtarief	nvt
2	Totale bezoldiging	nvt
3	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	nvt

Toezichthoudende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

		M. Schut
1	Functie (functienaam)	Voorzitter RvC
2	In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	17-apr-12
3	In dienst tot (datum einde functievervulling)	Heden
4	Totaal bezoldiging in kader van de WNT	12.000
5	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.700
	<u>2017</u>	
1	Totaal bezoldiging in kader van de WNT	12.000
2	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.100
		H.J.J. Lourens
1	Functie (functienaam)	Lid RvC
2	In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	12-apr-11
3	In dienst tot (datum einde functievervulling)	Heden
4	Totaal bezoldiging in kader van de WNT	8.000
5	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	11.800
	<u>2017</u>	
1	Totaal bezoldiging in kader van de WNT	6.000
2	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	11.400
		M.E. Janssen van Raay
1	Functie (functienaam)	Lid RvC
2	In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	17-apr-12
3	In dienst tot (datum einde functievervulling)	Heden
4	Totaal bezoldiging in kader van de WNT	8.000
5	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	11.800
	<u>2017</u>	
1	Totaal bezoldiging in kader van de WNT	8.000
2	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	11.400
		J.A. Freie
1	Functie (functienaam)	Lid RvC
2	In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-apr-14

3	In dienst tot (datum einde functieervulling)	Heden
4	Totaal bezoldiging in kader van de WNT	8.000
5	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	11.800
	<u>2017</u>	
1	Totaal bezoldiging in kader van de WNT	8.000
2	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	11.400
		P. van Poelgeest
1	Functie (functienaam)	Lid RvC
2	In dienst vanaf (datum begin functieervulling)	1-apr-14
3	In dienst tot (datum einde functieervulling)	Heden
4	Totaal bezoldiging in kader van de WNT	8.000
5	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	11.800
	<u>2017</u>	
1	Totaal bezoldiging in kader van de WNT	8.000
2	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	11.400

Toelichting

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting Stichting WoonCompas ingedeeld in klasse C, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 118.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 17.700 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 11.800. Deze maxima worden niet overschreden.

	Boekjaar 2018 x € 1.000,-	Boekjaar 2017 x € 1.000,-
--	------------------------------	------------------------------

Kostprijs verkoop nieuwbouw

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

Kostprijs verkoop nieuwbouw	-	-
	-	-
Totaal	=====	=====

Lasten servicecontracten

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

Lasten servicecontracten	1.216	1.117
Totaal	1.216	1.117
	=====	=====

Overige bedrijfslasten

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

Overige personeelskosten	449	151
Huisvestingskosten	92	85
Kosten Raad van Commissarissen	48	52
Algemene kosten	407	355
Bijdrage leefbaarheid	6	63
Belastingen en verzekeringen	286	354
Overige heffingen	388	314
Totaal overige bedrijfslasten	1.676	1.374
	=====	=====

	Boekjaar 2018 x € 1.000,-	Boekjaar 2017 x € 1.000,-
<i>Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie</i>		
In het boekjaar is op basis van werkelijk verantwoorde facturen de volgende bedragen aan accountantskosten verwerkt:		
Deloitte Accountants B.V.:		
Controle van de jaarrekening 2016	-	37
Totaal	<u>-</u> =====	<u>37</u> =====
Verstegen Accountants		
Controle van de jaarrekening 2017	50	12
Controle van der jaarrekening 2018	18	-
Andere controle opdrachten	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	-
Overige assurance	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	<u>68</u> =====	<u>12</u> =====
Totaal	<u>68</u> =====	<u>49</u> =====

11.7 Enkelvoudige balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht DAEB en niet-Daeb

Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2018

	31.12.2018		31.12.2018
	€		€
Actief		Passief	
Vaste activa		Eigen vermogen	
Immateriële vaste activa		Herwaarderingsreserve	29.928
Bouwclaims	-	Wettelijke en statutaire reserves	-
Goodwill	-	Overige reserves	21.653
	-	Onverdeeld resultaat	-
			51.581
Vastgoedbeleggingen		Egalisatierekening	
DAEB-vastgoed in exploitatie	90.580	Voorzieningen	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen ontwikkeling	82	Voorziening latente belastingverplichtingen	438
		Voorziening pensioenen	-
	90.662	Voorziening garantieverplichtingen	-
Materiële vaste activa		Voorziening reorganisatiekosten	-
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	Voorziening deelnemingen	-
	-	Overige voorzieningen	27
Financiële vaste activa			465
Deelnemingen	-	Langlopende schulden	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	Schulden/leningen overheid	
Latente belastingvordering(en)	24	Schulden/leningen kredietinstellingen	52.230
Leningen u/g	-	Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-
Overige effecten	-	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-
Te vorderen BWS-subsidies	-	Voorwaarden	-
Overige vorderingen	-	Overige schulden	-
Interne lening	5.421		52.230
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	11.756		
	17.201	Kortlopende schulden en overlopende passiva	
Som der vaste activa	107.863	Schulden aan overheid	-
Viottende activa		Schulden aan kredietinstellingen	2.770
Voorraden		Schulden aan leveranciers	229
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	Belastingen en premies sociale verzekeringen	379
	-	Schulden ter zake van pensioenen	-
Vorderingen		Overige schulden	-
Huurdebiteuren	117	Overlopende passiva	734
Overheid	-		4.112
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-		
Latente belastingvordering(en)	-		
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-		
Overige vorderingen	899		
Overlopende activa	-		
	1.016		
Effecten	-		
Liquide middelen	-491		
Totaal activa	108.388	Totaal passiva	108.388

Enkelvoudige balans Niet-DAEB per 31 december 2018

	<u>31.12.2018</u>	
	€	
Actief		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
Bouwclaims	-	
Goodwill	-	
	<u>-</u>	
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	13.158	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen ontwikkeling	-	
	<u>-</u>	
	13.158	
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	60	
	<u>60</u>	
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	-	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	
Latente belastingvordering(en)	-	
Leningen u/g	-	
Overige effecten	-	
Te vorderen BWS-subsidies	-	
Overige vorderingen	-	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB (in verbindingen)	-	
Interne lening	-	
	<u>-</u>	
Som der vaste activa	13.218	
Viottende activa		
Voorraden	871	
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	
	-	
Overige voorraden	-	
	<u>-</u>	
	871	
Vorderingen		
Overheid	-	
Vorderingen op deelnemingen	-	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	
Latente belastingvordering(en)	-	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	
Overige vorderingen	516	
Overlopende activa	-	
	<u>-</u>	
	516	
Effecten	-	
Liquide middelen	<u>3.011</u>	
Totaal activa	<u>17.616</u>	

	<u>31.12.2018</u>	
	€	
Passief		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	3.884	
Wettelijke en statutaire reserves	-	
Overige reserves	7.872	
Onverdeeld resultaat	-	
	<u>-</u>	
	11.756	
Egalisatierekening		
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	
Voorziening pensioenen	-	
Voorziening garantieverplichtingen	-	
Voorziening reorganisatiekosten	-	
Voorziening deelnemingen	-	
Overige voorzieningen	-	
	<u>-</u>	
	-	
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	-	
Schulden/leningen kredietinstellingen	-	
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	
Overige schulden	-	
Interne lening	5.421	
	<u>5.421</u>	
	5.421	
Kortlopende schulden en overlopende passiva		
Schulden aan overheid	-	
Schulden aan kredietinstellingen	-	
Schulden aan leveranciers	150	
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	
Schulden ter zake van pensioenen	-	
Overige schulden	-	
Overlopende passiva	289	
	<u>289</u>	
	439	
Totaal passiva	<u>17.616</u>	

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB over 2018

		2018
		€
Huuropbrengsten	5.393	
Opbrengsten servicecontracten	1.366	
Lasten servicecontracten	-1.366	
Overheidsbijdragen	-	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.760	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.259	
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit		
	-625	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		749
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.434	
Toegerekende organisatiekosten	-	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-686	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.748
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
	9.801	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
	-	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
	-	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		
	-	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		9.801
Opbrengst overige activiteiten	338	
Kosten overige activiteiten	-135	
Netto resultaat overige activiteiten		203
Overige organisatiekosten		-
Kosten omtrent leefbaarheid		28
Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	-	
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.631	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
	1	
Rentebaten interne lening	363	
Saldo financiële baten en lasten		-1.267
Resultaat voor belastingen		11.206
Belastingen		-96
Resultaat deelnemingen		1.682
Resultaat na belastingen		12.792

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2018

Functioneel model	2018
	€
Huuropbrengsten	954
Opbrengsten servicecontracten	-
Lasten servicecontracten	-
Overheidsbijdragen	-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-187
Lasten onderhoudsactiviteiten	-16
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	751
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-
Toegerekende organisatiekosten	-
Toegerekende financieringskosten	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.408
Toegerekende organisatiekosten	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.408
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	524
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	524
Opbrengst overige activiteiten	-
Kosten overige activiteiten	-
Netto resultaat overige activiteiten	-
Overige organisatiekosten	-
Leefbaarheid	-
Financiële baten en lasten	
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-
Rentelasten interne lening	-363
Rentebaten interne lening	-
Saldo financiële baten en lasten	-363
Resultaat voor belastingen	2.320
Belastingen	-638
Resultaat deelnemingen	-
Resultaat na belastingen	1.682

Kasstroomoverzicht DAEB over 2018

(Volgens de directe methode)

2018

€

OPERATIONELE ACTIVITEITEN**Ontvangsten**

Huurontvangsten	5.440
Vergoedingen	984
Overheidsontvangsten	-
Overige bedrijfsontvangsten	-
Ontvangen interest (uit operationele kasstromen)	363

Saldo ingaande kasstromen

6.787

Uitgaven

Erfpacht	-
Betalingen aan werknemers	1.090
Onderhoudsuitgaven	1.462
Overige bedrijfsuitgaven	1.863
Betaalde interest	1.631
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	56
Verhuurdersheffing	333
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	6
Vennootschapsbelasting	-359

Saldo uitgaande kasstromen

6.082

Kasstroom uit operationele activiteiten**705****INVESTERINGSACTIVITEITEN****Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom**

Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	686
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-
Verkoopontvangsten grond	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-

Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA

686

Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-318
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-
Aankoop grond	-
Investerings overig	-
Externe kosten bij verkoop	-

Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA

-318

Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA

368

FVA

Ontvangsten verbindingen	-
Ontvangsten overig	-
Ontvangen aflossing interne lening	158
Dividend vanuit Niet-DAEB	-
Uitgaven verbindingen	-
Uitgaven overig	-
Verstreken interne lening	-

Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA

158

Kasstroom uit (des) investeringen**526****FINANCIERINGSACTIVITEITEN****Ingaand**

Nieuwe te borgen leningen	-
Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-

Uitgaand

Aflossingen geborgde leningen	-1.607
Aflossingen ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-

Kasstroom uit financieringsactiviteiten**-1.607****Mutatie liquide middelen****-376****Wijzigingen kortgeldmutaties****-****Liquide middelen per 1 januari****-115****Liquide middelen per 31 december****-491**

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2018

(Volgens de directe methode)

2018

€

OPERATIONELE ACTIVITEITEN**Ontvangsten**

Huren	954	
Vergoedingen	1.028	
Overheidsontvangsten	-	
Overige bedrijfsontvangsten	-	
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	-	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		1.982

Uitgaven

Erfpacht	-	
Betalingen aan werknemers	45	
Onderhoudsuitgaven	16	
Overige bedrijfsuitgaven	70	
Betaalde interest	363	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	
Verhuurdersheffing	-	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-	
Vennootschapsbelasting	638	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		1.132

Kasstroom uit operationele activiteiten

850

INVESTERINGSACTIVITEITEN**Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom**

Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	
Verkoopontvangsten nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	884	
Verkoopontvangsten grond	-	
(Des)investeringsontvangsten overig	-	
<i>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>		884

Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	
Aankoop grond	-	
Investerings overig	11	
Externe kosten bij verkoop	-	
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>		-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>		-

FVA

Ontvangsten verbindingen	-	
Ontvangsten overig	-	
Ontvangen aflossing interne lening	-	
Dividend vanuit Niet-DAEB-verbindingen	-	
Uitgaven verbindingen	-	
Uitgaven overig	-	
Verstreken interne lening	-	
Uitgaven dividend	-	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		
Kasstroom uit (des) investeringen		873

FINANCIERINGSACTIVITEITEN**Ingaand**

Nieuwe onbegrode leningen Niet-DAEB-investeringen	-	
Ontvangen interne leningen	-	
Uitgaand		
Aflossingen onbegrode leningen Niet-DAEB-investeringen	-	
Aflossingen interne leningen	-158	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-158

Mutatie liquide middelen

1.565

Wijzigingen kortgeldmutaties

-

Liquide middelen per 1 januari

1.446

Liquide middelen per 31 december

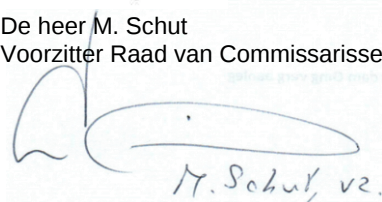
3.011

11.8 Ondertekening van de jaarrekening

De heer E.J.M. Schopman
directeur-bestuurder a.i.



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

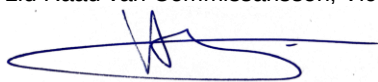


M. Schut, vz.

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



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



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



Mevr. M. Janssen van Raay
Lid Raad van Commissarissen



Rotterdam, 27 mei 2019

12. Overige gegevens

12.1 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

12.2 Vaststelling van de jaarrekening 2018

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 27 mei 2019.

12.3 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

Het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van € 12.792.000 is geheel ten laste van de overige reserves gebracht.

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.

12.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Jaarverslag 2018 Stichting WoonCompas

Tekst : WoonCompas
Tekst Accountant : Verstegen
Fotografie : WoonCompas
Print en opmaak : WoonCompas
WoonCompas 5/19 : Ingrid Burgers
Carlo Bonte
Yvonne van Brakel
Annelies Dekker
Brigitta Hofman
Peter Hoozeboom
Marco Hoogland
Tahar Jari
Claudia Lagas
Maarten van Lith
Estelle Reitzema
Brian Rodenburg
Marten Ruiten
Eric Schopman
Ronald Schouten
René van der Torre

WoonCompas.nl
Rotterdam 2019