

Jaarverslag 2016

Stichting WoonCompas



JAARSTUKKEN 2016:

BESTUURSVERSLAG

1. VOORWOORD EN VERSLAG VAN DE BESTUURDER	4
1.1 Voorwoord	4
1.2 Verslag van de bestuurder	5
3. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	10
4. GOVERNANCE	21
4.1 Directie en Bestuur	21
4.2 Raad van Commissarissen	22
4.3 Horizontale dialoog, de Raad van Participanten	24
5. BIJ VOORRANG HUISVESTEN VAN DE PRIMAIRE DOELGROEP	26
5.1 Ontwikkeling van de huursom	27
5.2 Woningtoewijzing	28
5.3 Mutatie in het woningbezit	29
5.4 Huurderving wegens leegstand	30
5.5 Bijzondere aandachtsgroepen	30
5.6 Huurinvorderingsbeleid	31
5.7 Nieuwbouwbeleid	31
5.8 Verkoopbeleid	31
6. KWALITATIEF IN STAND HOUDEN VAN HET WONINGBEZIT	32
6.1 Kwaliteit van de woongelegenheden	32
6.2 Prijs van de woongelegenheden	33
6.3 Planmatig, correctief en mutatieonderhoud	33
6.4 Duurzaam bouwen	34
6.5 Betrokkenheid huurders bij het kwaliteitsbeleid	34
7. BETREKKEN VAN HUURDERS BIJ BELEID EN BEHEER	35
7.1 Bewonersparticipatie	35
7.2 Functioneren van een geschillencommissie	36
8. LEEFBAARHEID	37
8.1 Veiligheid	37

8.2	Het stimuleren van de betrokkenheid van de bewoners	37
8.3	Inhoudelijk meewerken aan een leefbaarheidsaanpak	37
8.4	Faciliteren van medische zorg	38
8.5	Faciliteren van lichamelijke en geestelijke verzorging	38

9. FINANCIËN **39**

9.1	Beoordelingen externe toezichthouders	39
9.2	Financieel Beleid	40
9.3	Waarde activa	42
9.4	Financieren en beleggen	43
9.5	Verbindingen	44
9.6	Bezwaren van onroerende zaken	44
9.7	Onrendabele investeringen	44

10. RISICOMANAGEMENT **45**

10.1	Risico analyse en maatregelen	45
10.2	Risicobeheersing en controlesystemen	48
10.3	Integriteit	48

11. KENGETALLEN **50**

JAARREKENING

12. JAARREKENING **54**

12.1	Balans per 31 december 2016	54
12.2	Waarderingsgrondslagen	59
12.3	Toelichting op de balans	77
12.4	Toelichting op de winst- en verliesrekening	104
12.5	Ondertekening van de jaarrekening	122

OVERIGE GEGEVENS

13. OVERIGE GEGEVENS **123**

13.1	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	123
13.2	Vaststelling van de jaarrekening 2015	123
13.3	Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016	123
13.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	123

1. Voorwoord en verslag van de bestuurder

1.1 Voorwoord

“Hé hallo, hoe gaat het met je?” Wat is het toch altijd prettig om die vraag te horen als je iemand ontmoet in een gang, op de stoep of in een recreatiezaal. Daarom is dit heel eenvoudige zinnetje voor mij precies waar het bij WoonCompas om draait. Het is fijn als je weet dat je gezien wordt. Dat iemand belangstelling voor je heeft.

Volgens mij is dat al 20 jaar eigenlijk de belangrijkste taak van WoonCompas. Ja, we zorgen voor een dak boven het hoofd. We proberen met al onze energie en inzet alle locaties netjes te onderhouden. Maar daarmee is een huis nog geen thuis. Dat wordt het pas als de omgeving fijn is. Als je elkaar met respect behandelt. Als je misschien wel alleen bent, maar niet eenzaam.

Zo opende ik het magazine ter gelegenheid van het 20 jarig bestaan van WoonCompas en zo begin ik ook graag dit jaarverslag. Het draait immers om warmte en belangstelling en die waarden staan ook in dit jaarverslag centraal.

In ons magazine is te lezen hoe we op allerlei manieren werken aan een aangenaam thuis voor al onze huurders. In dit jaarverslag leest u dat we het afgelopen jaar ook hebben gewerkt aan het in lijn brengen van de statuten, opstellen van reglementen, uitvoeren van werkzaamheden naar aanleiding van nieuwe wet- en regelgeving, het opstellen van ons scheidingsvoorstel en het maken van prestatieafspraken met de gemeente. Ik ben zeer content met de samenwerking met de huurders, specifiek het Huurdersplatform, die hierin een belangrijke bijdrage hebben geleverd.

In december 2016 vierden we ingetogen en met gepaste trots ons 20 jarig bestaan. De omstandigheden in de sector zijn de afgelopen jaren sterk gewijzigd. Dit vraagt om aanpassingen, herbezinning en nieuw beleid. Ik koester de vele contacten met de Raad van Commissarissen, Raad van Participanten, huurders, het vaste team van WoonCompas, en ook met onze externe partners die bijdragen aan het bepalen van toekomstbestendige koers. Daarvoor wil ik hier mijn dank uitspreken.

1.2 Verslag van de bestuurder

1.2.1 Verscherpt toezicht en Herstelplan

Op 3 november 2015 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) het toezicht op woningcorporatie WoonCompas verscherpt. Het verscherpt toezicht houdt in dat een herstelplan moet worden opgesteld en de Aw toeziet op het naleven hiervan.

De Aw heeft op 10 maart 2016 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, investeert in de verduurzaming van woningen en een verzorgingshuis ombouwt tot woningen.

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

Het was zinvol om de vastgoedportefeuille integraal tegen het licht te houden. Door ons op de primaire doelgroep, de écht kwetsbaren in de samenleving, te richten konden duidelijke keuzes worden gemaakt. Dat creëert ruimte voor zaken die nodig zijn. Dat is allereerst voldoen aan de eisen van toezichthouders, maar ook het verbeteren van de energieprestaties van onze woningen en het aanpakken van zorgvastgoed.

Hieruit komen als gevolg van de externe ontwikkelingen twee strategische 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).

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

In 2016 heeft WoonCompas drie belangrijke elementen van het herstelplan gerealiseerd:

- Integrale conditiemeting NEN2767
- Voorbereiden verkopen
- Herfinanciering leningen

1.2.2 20 jaar WoonCompas

Op 9 december 2016 hebben we het 20-jarig bestaan van WoonCompas gevierd door een magazine uit te brengen. In dit magazine laten we zien wie we zijn en waar wij voor staan, vooral door huurders en gebruikers van ons vastgoed aan het woord te laten. Om een goed beeld van ons werk te krijgen is dit magazine echt een aanbeveling.

Het 20 jarig bestaan hebben wij ook mét onze bewoners gevierd door het magazine op de woonlocaties te lanceren tijdens een informele bijeenkomst met koffie en gebak. Dit waren waardevolle bijeenkomsten die zich kenmerkten door een gemoedelijke sfeer en hoge opkomst. Wij kijken daar met veel plezier op terug.

1.2.3 Visitatie

De visitatie van WoonCompas over de periode 2011 – 2015 is in 2016 afgerond. Het rapport geeft inzicht in de manier waarop WoonCompas functioneert ende manier waarop onze stakeholders naar ons kijken. Dat is waardevol voor ons, want we zijn verbonden met die stakeholders en we hebben ze nodig om ons werk te kunnen doen. Het rapport is in juni 2016 op een specifieke bijeenkomst met onze belangrijkste stakeholders gedeeld en besproken.

Over het algemeen functioneert WoonCompas goed. De organisatie is op orde gebleken. De primaire taken van de corporatie worden naar behoren uitgevoerd. We hebben ten opzichte van de vorige visitatie ons niveau van presteren kunnen verbeteren. Daar zijn we best trots op, in een tijd waarin we tegen de trend in zijn gegroeid door het verwezenlijken van een aanzienlijke nieuwbouwopgave, de verhuurdersheffing en vpb-plicht ons financieel fors hebben aangeslagen, maar ook te maken hebben met imagoproblemen in de sector als geheel.

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

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

Overigens heeft de inmiddels afgeronde ontwikkeling van MUSA Katendrecht geen direct verband met het verscherpte toezicht. Het tegendeel is zelfs waar: het project MUSA heeft onze financiële positie juist versterkt en draagt in die zin bij aan het financiële herstel. Wel is het zo dat projectontwikkeling risico's met

zich meebrengt die op dit moment niet passend zijn. Daarom wijzigt de focus van WoonCompas van projectontwikkeling richting beheer.

Op basis van het rapport en de opmerkingen van onze stakeholders zien we voor de komende jaren de volgende aandachtspunten:

- Het huisvesten van bijzondere doelgroepen
- Meer / gelijkmatiger aandacht voor de verschillende objecten
- Onderzoeken van de mogelijkheden voor samenwerking
- Het betrekken van belanghebbenden bij het beleid
- Het communiceren over succesvolle projecten
- Toekomstvisie helder communiceren

Wij zijn blij met de complimenten die wij hebben ontvangen en wij blijven - gesterkt daardoor - met passie en volle overtuiging aan de slag voor onze senioren en kwetsbare Rotterdammers.

1.2.4 Woningwet

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

In de Woningwet en het BTIV wordt onderscheid gemaakt tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en andere activiteiten (niet-DAEB).

WoonCompas heeft in 2016 veel werk verzet en voldoet daardoor aan alle relevante eisen van de nieuwe Woningwet. In 2016 is het Reglement Financieel Beleid en Beheer goedgekeurd door Ilt-Aw. De nieuwe statuten zijn goedgekeurd door Ilt-Aw en gepasseerd bij de notaris. Ook is het concept Scheidingsvoorstel tijdig ingediend.

1.2.5 MUSA Katendrecht

Rechtszaak aannemer

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 beraadt zich op dit moment of de uitspraak aanleiding geeft om hoger beroep aan te tekenen.

Beheer MUSA

Een jaar na oplevering is het beheer van MUSA geëvalueerd. We hebben vastgesteld dat de benodigde inspanningen en toenemende eisen in de toekomst niet opwegen tegen de vergoeding, waardoor besloten is om het beheer te beëindigen.

Dit besluit viel ons zwaar. WoonCompas heeft zich de afgelopen jaren intensief voor de realisatie van MUSA heeft ingezet. We blijven trots op de ontwikkeling en de die samenwerking tussen partijen die in MUSA tot stand is gekomen. Dat blijft zo, ook nu het beheer door een andere beheerder wordt overgenomen.

1.2.6 Enkele bijzonderheden

De Aarhof

Laurens heeft de huurovereenkomst per 31 december 2016 beëindigd. Het verzorgingshuis was sinds 2015 door Laurens tijdelijk onderverhuurd aan Zorgbreed om een periode van grootschalige renovatie van hun pand De Roo van Capelle te overbruggen. Sinds 1 januari 2017 is Aafje huurder van De Aarhof om grootschalige renovatie van zorglocatie De Vijf Havens mogelijk te maken. De cliënten van De Vijf Havens verblijven gedurende deze periode in de Aarhof. De huurovereenkomst is voor minimaal een jaar aangegaan. Onze inschatting is dat Aafje locatie De Aarhof tot medio 2018 in gebruik zal nemen.

Arcadia

WoonCompas verzorgt het vastgoedbeheer van de panden van Habion in Rotterdam. Een bijzonder pand betreft het voormalige verzorgingshuis Arcadia dat wordt getransformeerd tot zelfstandige woningen. WoonCompas verzorgt ook voor dit pand de verhuur- en beheerdiensten voor Habion.

In 2015 zijn de eerste 40 appartementen opgeleverd. In 2016 zijn de overige woningen in de vervolgfases verbouwd en momenteel worden de woningen in gebruik genomen. In totaal worden door Habion 119 woningen en een aantal ruimtes voor aanvullende diensten gerealiseerd die aan de beheerportefeuille van WoonCompas worden toegevoegd.

1.2.7 Organisatieontwikkelingen

Het verscherpte toezicht en de implementatie van de woningwet heeft in 2016 veel van de medewerkers gevraagd. Dat is voortvarend en effectief opgepakt, een uitzonderlijke prestatie waar ik erg trots op ben.

De organisatie was in 2016 vrij stabiel. Het team is in februari 2016 versterkt met een medewerker huurincasso. Door het beëindigen van de beheeractiviteiten voor SPF hebben we in november afscheid genomen van de huismeester van MUSA. Vanwege de grote onderhoudsopgave hebben we gedurende de periode februari t/m november 2016 op tijdelijke basis een coördinator techniek ingezet.

Het ziekteverzuim was met gemiddeld 2,1% evenals in voorgaande jaren erg laag. Dat geeft aan dat WoonCompas medewerkers loyaal en betrokken zijn. Een compliment waard.

1.2.8 Verantwoording 2016

In dit jaarverslag verantwoorden wij ons over onze geleverde prestaties. We laten zien dat we in 2016 met veel energie gestart zijn met de realisatie van het herstelplan dat gericht is op financieel herstel.

Ik verklaar dat al onze middelen in 2016 volledig zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Ik wens u veel leesplezier!

Marcel Korthorst
directeur-bestuurder

3. 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

Twee commissies, te weten een Remuneratiecommissie en een Auditcommissie

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

Besturings- en beheersingskader

- het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015
- het Herstelplan
- de portefeuillestrategie 2015
- de notitie strategie 2011-2016, als vervolg op de strategienota 'Richting aan de groei' (2005);
- de notitie 'Meer dan noodzakelijk' (2011), waarin een aantal beginselen van 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 informatieverschaffing;
- de rol en het functioneren van de interne audit functie;
- indien nodig, het uitbrengen van advies aan de Raad ten behoeve van het opstellen van de voordracht tot benoeming van de externe accountant.
- de relatie met de externe accountant waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid, de bezoldiging en eventuele niet-controlewerkzaamheden voor de corporatie;
- de financiering van de corporatie;

- het bespreken van de jaarrekening en het accountantsverslag, het jaarverslag, de kwartaalrapportages, de begroting en het ter accordering voorleggen van deze documenten aan de Raad;
- het – tezamen met de externe accountant – adviseren van de Directie bij het opstellen van het werkplan van de interne auditor en het kennis nemen van de bevindingen van de interne auditor;
- de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants.

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

Dit toezichtkader is door de Raad van Commissarissen in 2016 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 vijf maal bijeen geweest in een reguliere vergadering.

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

Besluiten in het jaar 2016

Vergadering 17 februari 2016

- Geen besluiten

Vergadering 19 april 2016

- De RvC stemt unaniem in met het benoemen van Theo Schut voor een tweede termijn van vier jaren per 19 april 2016.

Vergadering 8 juni 2016

- De RvC stemt unaniem in met het benoemen van Mary Jansen van Raaij voor een tweede termijn van vier jaren per 8 juni 2016.
- Vaststelling jaarverslag 2015: Na uitvoerige behandeling besluit de RvC unaniem om het jaarverslag 2015 vast te stellen.
- De RvC stemt unaniem in met beëindiging van de beheerovereenkomst met SPF.
- De RvC stemt unaniem in met het bod in het kader van prestatieafspraken 2017 met gemeente Rotterdam

Vergadering 13 oktober 2016

- De RvC stemt in met het concept scheidingsvoorstel.
- De RvC stemt in met voorgestelde wijziging van de statuten.
- De RvC geeft haar goedkeuring aan het Treasury statuut van WoonCompas.
- Het Reglement Financieel Beleid en Beheer is (tussentijds) vastgesteld en goedgekeurd door de RvC

Vergadering 7 december 2016

- De RvC stelt vast unaniem akkoord te zijn met de begroting 2017-2026.
- De RvC stemt unaniem in met het jaarplan 2017, met inachtneming van punt 7.3.
- De RvC stemt unaniem in met de sloopregels WoonCompas d.d. 29 november 2016 (sloopreglement als bedoeld in artikel 55b van de Woningwet)

Zelfevaluatie en visitatie

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

Het verscherpt toezicht door de Autoriteit Woningmarkt Centraal leidt onvermijdelijk tot focus op de financiën, maar ook naar een accentverschuiving van ontwikkeling naar beheer. De aangescherpte regelgeving heeft

relatief grote consequenties voor WoonCompas met zijn specifiek bezit voor een specifieke doelgroep. De Raad blijft echter de ambitie houden om voor de (groeierende) doelgroep te ontwikkelen, zodra daar weer financiële ruimte voor is.

Onafhankelijkheid, integriteit

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

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

In 2016 zijn bij de Raad van Commissarissen geen meldingen over misstanden binnengekomen.

In 2016 is geen sprake geweest van incidentele onverenigbaarheid, afhankelijkheid of een (potentieel) tegenstrijdig belang waarbij leden van de Raad van Commissarissen of de bestuurder betrokken waren.

Deskundigheid en samenstelling

Voor informatie over de samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31 december 2016, functies, nevenfuncties, jaar van benoeming en herbenoeming, deelname aan commissies en deskundigheidsgebied van de verschillende leden wordt verwezen naar hoofdstuk 4.2.

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

Remuneratiecommissie

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

De beoordeling van het functioneren van de bestuurder gedurende het jaar 2016 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.

Marcel Korthorst functioneert naar tevredenheid van de commissie. Onderstaande bemerkingen zijn dan slechts aantekeningen in de marge. De bestuurder loopt soms voor de troepen uit, dat mag want dat hoort ook bij zijn functie als bestuurder, maar dat vergt extra aandacht voor de interne en externe communicatie over zijn handelen.

De ambitie van bestuur en RvC was om de stichting WoonCompas op ieders lippen te krijgen. Dat is gelukt door de verschenen magazines en de viering van het twintig jaarbestaan. Helaas gaat de helft van de tijd op aan rapportageverplichtingen.

Toezicht en klankbord gaat goed, de RvC steunt de bestuurder in het overgrote deel van zijn voorstellen. Zonder dat de scherpte uit de discussie verdwijnt.

Qua salaris continueren wij het huidige bedrag zonder indexatie. De intentie van de RvC is om het contract per 1 april 2018 te verlengen.

Overigens zijn de creditcarduitgaven gefiatteerd door de RvC, hetgeen ook de accountant aanbeveelt.

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

Auditcommissie

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

De 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 2016 heeft de auditcommissie op onderstaande vier terreinen haar rol specifiek en met extra zorg ingevuld:

1. Musa Katendrecht
Aandacht is geschonken aan de afronding van het project Musa Katendrecht. Omdat het project financieel en juridisch nog niet definitief is afgerond blijft dit een continu aandachtspunt van de auditcommissie. Met name ten aanzien van de verantwoording van financiële projectresultaten in verantwoordingsdocumentatie als ook de mogelijke risico's die definitieve afronding met zich mee kunnen brengen.
2. Jaarverslaggeving
Toezicht op de veranderende regelgeving rondom jaarverslaggeving zoals de nieuwe Woningwet, verhuurdersheffing, saneringssteun en vennootschapsbelastingplicht. Daarnaast de overgang van waardering van het onroerend goed in exploitatie. In plaats van waardering tegen bedrijfswaarde vindt waardering tegen marktwaarde plaats. Hiertoe heeft ook overleg met de accountant plaatsgevonden.
3. Herfinanciering
In het boekjaar 2016 heeft een omvangrijke herfinanciering plaatsgevonden tegen aanmerkelijk gunstiger condities voor WoonCompas dan de op dat moment bestaande financiering. De risico's rondom deze herfinanciering en de beheersing van de transactie zijn door de auditcommissie met "het vergrootglas" in de hand gevolgd. WoonCompas heeft de herfinanciering met succes afgerond, met een verbeterde financiële uitgangspositie richting de toekomst als resultaat.
4. 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 en vormt dit een permanent aandachtspunt voor de auditcommissie. In het bijzonder daar waar het de doorrekening betreft van het meerjarenplan tot financiële meerjarenprognose betreft. 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 te worden opgemerkt dat de bestuurder van WoonCompas "evenwichtig" acteert en niet "opportunistisch" of onnodig "voorzichtig". Regelgeving wordt in acht en serieus genomen. De 'risk appetite' van de bestuurder maakt dat WoonCompas alert en doeltreffend handelt.

Naast overleg en taakuitoefening vanuit bovenstaande, heeft de auditcommissie het functioneren van de accountant geëvalueerd en is opdracht verstrekt voor de controle van de jaarrekening over het boekjaar 2016.

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.

Ook dit jaar hebben wij als Raad van Commissarissen, en auditcommissie in het bijzonder, ons verbaasd over de opeenstapeling van regelgeving. Wij zijn kritisch, eisen strikte naleving en zien daar grondig op toe. Toch rijst telkens de vraag of de opeenstapeling niet zijn doel voorbij schiet en daarmee belemmerend werken voor het bereiken van prachtige, ideële, maatschappelijke doelstellingen. Wij vragen aandacht hiervoor, ook aan de nieuw gekozen Tweede Kamer en het daaruit voortkomende, op moment van schrijven van dit verslag nog onbekend zijnde, Kabinet. Risicomanagement is het succesvol beheersen van risico's om doelen te bereiken. Niet meer, niet minder.

Mutaties Raad van Commissarissen.

Er waren in 2016 geen mutaties. Theo Schut en Mary Janssen van Raaij zijn herbenoemd voor een nieuwe termijn. Zij hebben daartoe de zogenaamde 'fit en proper' toets met succes doorlopen

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 2016 de volgende verdeling:

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

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

Deze honorering is conform de normstelling van de Wet normering topinkomens en een hierop gebaseerde regeling van de minister. WoonCompas valt in bezoldigingsklasse C van de WNT staffel, dat betekent voor een lid maximaal € 10.500 en voorzitter maximaal € 15.750 per jaar.

PE-punten behaald

De leden van de RvC hebben in 2015 en 2016 deelgenomen aan meerdere leergangen en scholingsactiviteiten in het kader van de Permanente Educatie (PE).

Theo Schut	: 15 punten
Harald Lourens	: 28 punten
Mary Janssen van Raaij	: 18 punten
Piet van Poelgeest	: 14 punten
Jan Freie:	: 15 punten

Marcel Korthorst	: 65 punten
------------------	-------------

Raad van Participanten

WoonCompas vindt het belangrijk contact te onderhouden met levensbeschouwelijke en maatschappelijke groepen waarbij onze locaties betrokken zijn. Het contact met deze groepen komt tot uiting in de Raad van Participanten, een adviesorgaan van en voor WoonCompas (en Laurens).

In artikel 14 van de statuten (van Laurens en) van de Stichting WoonCompas is bepaald dat Stichting Laurens en Stichting WoonCompas beide een Raad van Participanten (RvP) hebben. Formeel, juridisch hebben zowel Laurens als WoonCompas ieder een Raad van Participanten. Gezien de fusies en historie zijn deze twee Raden van Participanten samengevoegd en vergaderen ze gezamenlijk; zolang dat functioneel is. De voorzitter van de Raad van Commissarissen van WoonCompas is vice- voorzitter van de Raad van Participanten.

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

Schakel tussen intern en extern

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

Structureel contact met religies en culturen

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

De Raad van Participanten heeft in 2016 twee maal vergaderd; in elke vergadering wordt door de bestuurder van WoonCompas een stand van zaken gegeven van de ontwikkelingen bij de corporatie WoonCompas. De

bijeenkomsten van de Raad van Participanten stonden voornamelijk in het teken van de misère bij Laurens en in het bijzonder de geestelijke verzorging.

De Stichting Vrienden van Laurens en WoonCompas 'Pax Intranitibus' (waarvan de naam is ontleend van de voormalige beheersstichting van het Lutherse Lidmatenhuis) treedt op als holding voor de Vriendenstichting van de bij de Stichting Laurens en WoonCompas ressorterende huizen.

De voorzitter van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder van WoonCompas maken deel uit van het bestuur van Pax Intranitibus.

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

Tot Slot

Hoe ik het jaar 2016 zou karakteriseren? 'Never a dull moment'.

Met het verscherpte toezicht dat voor WoonCompas in 2015 zijn intrede deed werd de organisatie min of meer gedwongen te veranderen van een woningcorporatie die ontwikkelt, tot één die de nadruk moet leggen op beheer. Dit terwijl de doelstelling, bij ons allen onomstreden, was, is en blijft: 'het huisvesten van kwetsbaren'. En er zijn nog zoveel die onder de noemer 'kwetsbaren' vallen in en om Rotterdam.

Bovendien, wanneer WoonCompas onder dezelfde noemer zou hebben gevallen als die paar die als gevolg van derivaten, megalomaan beleidsfunctie en wat dies meer zij in de pers de sociale volkshuisvesting in een kwaad daglicht hebben gebracht, had dat begrijpelijk geweest. Echter het tegendeel is waar. De huisvesting van kwetsbaren staat al die afgelopen 20 jaren bij WoonCompas voorop. Exemplarisch zijn zoals eerder verwoord, projecten als Musa en het gezondheidscentrum bij Helga met exact bij de doelstelling passende projecten. Bovendien verliepen deze projecten, zoals ook alle andere, prima in financiële zin, zowel tijdens het proces (beheersing) alsmede qua financieel en maatschappelijk resultaat, waar we dan ook zeer tevreden mee zijn. Hulde wat dat betreft aan de WoonCompas medewerkers.

In het bedrijfsleven behoeft bijzonder beheer niet altijd een negatief effect te hebben op de organisatie in operationele zin. In de sociale volkshuisvesting zo leert onze ervaring gaat dat in beperkte mate op.

De externe toezichthouders verlangen frequent, doch niet altijd identieke financiële informatie. Daarnaast dwingen zij de organisatie gelet op de financiële lange termijn verwachtingen, een pas op de plaats te doen.

De verhuurdersheffing, een verkapt directe belastingmaatregel, moet op de lange termijn ingerekend worden terwijl de wetgeving daartoe nog steeds niet definitief is geregeld en waarvan naar ik hoop dat men in Den Haag op tijd tot inkeer komt.

De wat genoemd wordt 'Vestia-heffing' is ook zo'n monsternu bij die organisatie als gevolg van gedwongen verkoop de miljoenen binnenstromen en van omgekeerde solidariteit geen sprake is.

En dan is daar de sinds een paar jaar bestaande Vennootschapsbelasting voor de corporatie sector. Non-profit stichtingen die de sociale woningbouw koesteren en daar succesvol in zijn en als goede huisvaders op

de portemonnee letten en wat financiële buffers opbouwen voor investering in huisvesting voor de kwetsbaren worden vervolgens door de Rijksoverheid gestraft met die belastingmaatregel. Een maatregel waar tijdens een WoonCompas-symposium in 2015 Felix Rottenberg nogal terecht tegen tekeer ging.

In die dwangbuis kende WoonCompas in 2016 geen ‘dull’ moment.

Vol enthousiasme werd gewerkt aan onder andere langjarige onderhoudsplannen; als erkende luis in de pels meepratend met de sector sociale woningbouw in Rotterdam; de temperatuur nemend van al de WoonCompas partners al dan niet constaterend of zij verkouden, griep of longontsteking hebben; de leegstand zo laag mogelijk houdend; een adequaat debiteuren beheer voerend, en de accountant, die als gevolg van het verscherpt toezicht natuurlijk met additionele vragen en gewenst onderzoek kwam, desgevraagd naar behoren tevreden stellen. Het mocht wat kosten.

WoonCompas vierde op de haar bekende doch sobere wijze voor haar achterban in 2016 haar 20-jarig bestaan. Het magazine dat ter gelegenheid daarvan is uitgebracht, met vooral de doelgroep waarvoor we het doen aan het woord latend, is een collectors item.

Zeer vermeldenswaardig is de wijze waarop aan het einde van het jaar een forse herfinanciering van een aantal leningen plaatsvond met een aanzienlijke rentelasten verlaging voor vele jaren. Professionaliteit pur sang van de WoonCompas organisatie.

In 2016 was de relatie tussen de leden van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder goed tot zeer goed. Prima sfeer, uitstekende professionele informatie, en waarde toevoegende discussies.

De aan het einde van 2016 begonnen gesprekken met een paar collega organisaties in en om Rotterdam over nadere samenwerking, waarbij WoonCompas zijn rol en ervaring als luis in de pels en omarmde doelstelling zal blijven koesteren, garanderen dat ook 2017 een boeiend jaar wordt.

Want het ideële motto blijft voor WoonCompas: het huisvesten van kwetsbaren, ook in 2017!

Verklaring van de Raad van Commissarissen

In de vergadering van 12 juni 2017 heeft de Raad van Commissarissen de jaarrekening 2016 goedgekeurd, hetgeen overeenkomstig artikel 17 lid 3 van de statuten de directie tot volledige décharge strekt voor haar bestuur over 2016.

Rotterdam, 12 juni 2017

Namens de Raad van Commissarissen

drs. M. Schut
voorzitter

4. Governance

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

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

In 2015 is WoonCompas succesvol gevisiteerd door EY over de periode 2011 – 2014 , het rapport is te vinden op de website.

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

4.1 Directie en Bestuur

Het bestuur over de periode 1 januari 2016 tot 1 december 2016:

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

Functie:

directeur - bestuurder

Benoeming:

1 april 2014

De heer Korthorst is per 1 april 2014 benoemd tot directeur-bestuurder. Tot dat moment vervulde hij de functie directeur bedrijfsvoering. De bestuurder is benoemd voor een periode van 4 jaar. De bezoldiging past binnen de Wet Normering Topinkomens en de daarvan afgeleide staffel. WoonCompas valt in klasse C. Het salaris voor 2016 is inclusief andere kosten componenten voor de werkgever opgenomen in het financiële deel van het jaarverslag.

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

aan de RvC. De bestuurder verstrekt hiertoe gevraagd en ongevraagd informatie.
In hoofdstuk 4 wordt breed ingegaan op de strategie en de doelstellingen en de wijze waarop WoonCompas deze formuleert en tracht te realiseren.

4.2 Raad van Commissarissen

WoonCompas beschikt over een betrokken en actieve Raad van Commissarissen. Op 31 december 2016 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 Intranibus
- 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 vermogensfonds voor Goede Doelen;
- voorzitter Stichting Vlaggenparade Rotterdam.

Dhr. J. Freie (1960)

Secretaris, lid remuneratiecommissie

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

Beroep: directeur Stadsontwikkeling Maassluis

Overige functies o.a. :

- Lid Kascommissie onderafdeling Overschie van de PvdA

Mevr. M. Janssen van Raay (1967)

Lid namens huurders, met specialisme institutionele huurders.

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

Beroep: Verslavingsarts KNMG/Hoofd behandeling

Overige functies o.a.:

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

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

Voorzitter Auditcommissie.Vice-voorzitter RvC

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

Beroep: financieel directeur.

Overige functies o.a.:

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

Dhr. P. van Poelgeest (1949)

Lid namens huurders, lid Auditcommissie

Benoemd per 1 april 2014. Benoemingstermijn eindigt per 1 april 2018.

Beroep: directeur, adviseur

Overige functies o.a.:

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

Bezoldiging Raad van Commissarissen

De vergoedingen voor de RvC in 2016:

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

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

4.3 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 2016 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 2016 hebben de locatiecommissies van De Aarhof en De Tuinen succesvol een beroep gedaan op Pax Intransitus.

Er worden verslagen gemaakt van de vergaderingen, die verstrekt worden aan genodigden. Het karakter van de vergadering kenmerkt zich door open overleggen met ruimte voor kritiek en verschillende visies van alle partijen. Dit karakter sluit het beste aan bij een besloten verstrekking van de notulen. In onderstaande lijst staan de oorspronkelijke kerkelijke gemeenten opgenomen met de vertegenwoordigers zoals die in 2016 golden:

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

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

Andere stakeholders

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

5. Bij voorrang huisvesten van de primaire doelgroep

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

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

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

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

5.1 Ontwikkeling van de huursom

Volgens richtlijnen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken is de huurstijging per 1 juli 2016 maximaal 2,1% (2015: 4,0%) zijnde 1,5% boven inflatie. WoonCompas heeft uit oogpunt van betaalbaarheid en de relatief hoge maximaal redelijke huur een gematigd beleid gevoerd.

Per 1 juli 2016 zijn de huren als volgt verhoogd:

- de woningen in Woonzorgcentrum De Aarhof met gemiddeld 0,60% (2015: 1,00%);
- de woningen in het Wooncentrum Helga met gemiddeld 0,91% (2015: 2,13%);
- de woningen in Nesselande met gemiddeld 1,46% (2015: 1,71%);
- de geliberaliseerde woningen in Nesselande met gemiddeld 0,42% (2015: 1,00%);
- de woningen in complex Waterkant met gemiddeld 1,07% (2015: 1,00%).

De gemiddelde huurstijging van de zelfstandige woningen in het gereguleerde (niet geliberaliseerde) bezit bedraagt 0,94% (2015 1,75%).

Bezit voor bijzondere doelgroepen

De overeenkomsten voor deze panden kennen doorgaans een indexering op basis van het CBS-cijfer Consumenten Prijs Index (CPI). De prijsaanpassingen vinden jaarlijks plaats, per 1 juli. In 2016 zijn de huren gewijzigd volgens onderstaande tabel:

Object:	Procentuele huurverhoging 2016 (2015):
Dorpsdijk 30/Rhoon	0,6% (0,4%)
Heemraadsingel 151	0,6% (0,4%)
Heemraadsingel 197	0,6% (0,4%)
Mathenesserlaan 433	0,6% (0,4%)
Heemraadsingel 237	0,6% (0,4%)
Mathenesserlaan 312	0,6% (0,4%)
Folkert Elsingastraat 34	0,6% (0,4%)
Willem Ruyslaan	0,6% (0,4%)
Bethlehemstraat	0,6% (0,4%)
Watergeusstraat	0,6% (0,4%)
Schielaan	0,6% (0,4%)
Groede 1 (Hekelingen)	0,6% (0,4%)
Maranathalocatie	0,6% (0,4%)

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

5.2 Woningtoewijzing

Regulier bezit

De verhuur van zelfstandige woningen gaat primair via het aanbodmodel Woonnet Rijnmond. WoonCompas geeft voorrang aan 55-plussers die qua inkomen het meest voor de woningen in aanmerking komen.

Daarnaast letten we bij woningtoewijzing op aspecten als omvang van het huishouden en de (medische) urgentie. Uitzondering hierop betreft het woongebouw Waterkant. Voor deze woningen maken wij gebruik van de mogelijkheid tot directe toewijzing in samenwerking met de Hindoestaans Surinaamse vereniging en Javaans Surinaamse stichting die nieuwe kandidaten voordragen.

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. Minimaal 95% van de kandidaat huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens dient een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens toegewezen te krijgen. Voor woningen met een huur hoger dan € 586,86 is in principe een inkomen boven de huurtoeslaggrens vereist.

WoonCompas gebruikt de 5% ruimte voor het toewijzen van woningen boven de aftoppingsgrens aan lagere inkomens voor Waterkant, zodat het woonconcept voor de Surinaamse ouderen in stand kan blijven. In 2016 is geen gebruik gemaakt van deze ruimte. WoonCompas heeft in 2016 bij 44 woningtoewijzingen te maken gehad met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Deze kandidaat huurders hebben allemaal een passende woning toegewezen gekregen (onder de aftoppingsgrens).

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

In 2016 dienen woningcorporaties tenminste 80% van de sociale huurwoningen (huurprijs tot € 710,68), toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen niet hoger dan € 35.739 (prijsspeil 2016). De resterende 20% toewijzingsruimte wordt deels besteed aan huishoudens met een middeninkomen en deels aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 39.874. 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 € 35.740 tot en met € 39.874 (prijsspeil 2016).
- 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.

WoonCompas heeft in 2016 62 sociale huurwoningen verhuurd. Deze woningtoewijzingen voldoen aan de wettelijke eisen aangaande de inkomenseisen, 95,2% van de sociale huurwoningen is toegewezen aan inkomens onder de gestelde grens. Onderstaand het overzicht nieuwe verhuringen van de complexen in

eigendom tot en met 31 augustus 2016:

2016	< € 35.739	€ 35.740 – € 39.874	> € 39.874
Toegestaan	80%	10%	10%
Realisatie aantal	59	1	2
Toewijzing in %	95,2%	1,6%	3,2%

Maatschappelijk-, zorg- en bedrijfsmatig onroerend goed

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

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

5.3 Mutatie in het woningbezit

Regulier bezit

In 2016 bedroeg de mutatiegraad 10,7% (2015: 8,5%). Per locatie bedroegen de mutaties - als gevolg van vertrek van huurders – wat betreft het woningbezit in:

- De Aarhof 9,1% (2015: 12,4%)
- Helga 13,5% (2015: 10,8%)
- Nesselint 8,9% (2015: 3,3%)
- Waterkant 2,0% (2015: 8,0%)

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

Bezit voor bijzondere doelgroepen

Zorg- en welzijnsinstellingen huren deze panden voor de huisvesting van hun cliënten. Zij doen dat veelal langjarig waardoor het aantal mutaties zeer laag is. Ondanks de kleinschaligheid van sommige huurders zijn zij al jaren betrouwbare partners. Van mutatie was in 2016 geen sprake, wel werden onderhandelingen gevoerd over enkele huurcontracten. Veel van deze panden zijn historisch eigendom, ze zijn ooit verworven door één van onze rechtsvoorgangers. De locatie is goed, de architectuur vaak van hoge kwaliteit en de bestemming staat een veelvoud van doelgroepen toe. Hiermee hebben we een flexibele poule van vastgoed dat we al tientallen jaren vrijwel zonder leegstand verhuren, door de juiste randvoorwaarden en omdat het

panden zijn die bijdragen aan identiteit.

5.4 Huurderving wegens leegstand

Regulier bezit

De huurderving wegens leegstand in het woningbezit bedroeg in 2016:

- | | | |
|--------------------------------------|------|--------------|
| • in De Aarhof | 0,7% | (2015: 0,8%) |
| • in Helga | 1,6% | (2015: 2,8%) |
| • in Nesselint niet -geliberaliseerd | 1,6% | (2015 1,0%) |
| • in Nesselint geliberaliseerd | 1,5% | (2015 1,0%) |
| • in Waterkant | 0,7% | (2015: 0,8%) |

Bezit voor bijzondere doelgroepen

In het overige bezit is geen leegstand geweest met uitzondering van de geplande tijdelijke leegstand van een deel van de Hof van Rhooen en leegstand van een bedrijfsruimte in De Tuinen.

Huurderving totale bezit

De huurderving over de totale portefeuille bedraagt in 2016 0,6% (2015: 1,1%). Dit is lager dan de maximum streefwaarde van 1%. Wij merken dat de vraag naar kleinere betaalbare woningen toeneemt, maar de lage leegstand is tevens een verdienste van de medewerkers van WoonCompas.

5.5 Bijzondere aandachtsgroepen

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

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

5.6 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 2016 zijn er geen gedwongen huisuitzettingen geweest.

Daarnaast is van één woning als gevolg van wanbetaling de huurovereenkomst beëindigd.

Het is bekend dat senioren veelal tijdig de huur betalen. Toch weten we dat enkele van onze huurders intensief begeleid worden op financieel gebied. Het voorkomen van huisuitzettingen is mede een verdienste van maatschappelijke instellingen, daar zijn wij dankbaar voor en tegelijkertijd zien wij de bezuinigingen hierop met lede ogen aan. Huurachterstanden blijven onze bijzondere aandacht houden. Ultimo 2016 bedraagt de huurachterstand circa € 88.000,- (2015: € 186.000,-). De voorziening voor oninbaarheid hebben we naar beneden bijgesteld tot € 17.000 (2015: € 27.000).

5.7 Nieuwbouwbeleid

Uit het Herstelplan en de Portefeuillestrategie komt voort dat WoonCompas geen mogelijkheden heeft voor het realiseren van nieuwbouwprojecten.

5.8 Verkoopbeleid

Uit de Portefeuillestrategie komt voort dat twee panden niet langer als passend zijn gekwalificeerd. Dit betreft de locatie in Rhoon en de locatie aan de Folkert Elsingastraat. Beide panden zijn inmiddels in verkoop.

6. Kwalitatief in stand houden van het woningbezit

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

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

6.1 Kwaliteit van de woongelegenheden

WoonCompas heeft interessant bezit om te analyseren. Wij hebben wooncentra in exploitatie waar steeds tien jaren tussen zit. Beschouwend van Helga (begin '70) naar de Aarhof (begin '80) naar de panden van Habion (De Lagenban en Den Vrijenban, jaren '90) via Nesselint (begin '00) Waterkant (2011) en MUSA (2015) zijn trends zichtbaar. Woningen zijn groter geworden en de omvang van complexen kleiner. De nadruk is van goede centrale voorzieningen meer richting het belang van de individuele woning gegaan. In huidige complexen is reeds bij het ontwerpen rekening gehouden met plaatsing van scootmobiel en rollators. Hoe moderner de woning, hoe beter de isolatie en hoe ingewikkelder de installatie. Ieder complex heeft zijn eigen charme, een unieke verzameling van keuzes heeft tot een gebouw geleid. Onze taak is om de wooncomplexen een veilig en plezierig thuis te laten zijn met voldoende comfort en betaalbare huur. Op die kwaliteiten sturen we voornamelijk en wij zien dat in ieder complex veel mensen met plezier wonen.

De kwaliteit van de deze eeuw opgeleverde complexen is goed. Qua plattegronden, isolatie en installaties voldoen ze aan de moderne eisen. Er is verschil met de oudere woningen. Bij mutatie voorzien we deze woningen 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 Helga hebben we in meer variatie in woningtypen aangebracht door het realiseren van enkele driekamerwoningen.

In 2015 en 2016 is voor ons bezit conditiemeting uitgevoerd aan de hand van de NEN2767. De uitkomsten bevestigen dat wij toereikend onderhoud plegen. De gemiddelde conditiescore is in overeenstemming met de streefwaarde van 3.

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

6.2 Prijs van de woongelegenheden

WoonCompas staat hoog in de lijstjes als het gaat om maximaal redelijke huur. Daar staan wij samen met andere seniorenhuisvesters. Dat komt door 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, zeker nu we zien dat huurachterstanden oplopen. 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). Naar vierkante meters omgerekend verhuren wij ook deze panden voor een maatschappelijke prijs.

6.3 Planmatig, correctief en mutatieonderhoud

Aan planmatig, correctief en mutatieonderhoud hebben we in 2016 circa € 1.792.000 besteed (2015: € 753.000,-). Dat is aanzienlijk hoger dan voorgaande jaren, maar deze werkzaamheden waren wel voorzien. In overeenstemming met de onderhoudsplanning zijn in 2016 de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- 2 liftrenovaties
- 240 balkondeuren vervangen
- buitenschilderwerk van 282 appartementen en 4 panden maatschappelijk vastgoed;
- dakbedekking vervangen
- verbeteren van de brandveiligheid bij 2 grootste wooncomplexen.

6.4 Duurzaam bouwen

Onze panden kennen de volgende labels:

Historische panden

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

Wooncentra

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

Bijzondere panden

De Tuinen te Bleiswijk	Label A
Maranathalocatie	Label A

Vele panden kunnen beter en dat zullen we de komende jaren moeten bewijzen. Voor de komende jaren is budget beschikbaar om de verduurzaming van ons woningbezit vorm te geven. In 2016 zijn we gestart met ons verduurzamingsopgave in Helga. In 2017 worden de maatregelen voor Helga en De Aarhof verder uitgewerkt.

6.5 Betrokkenheid huurders bij het kwaliteitsbeleid

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

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

7. 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.

De geschillencommissie is noodzakelijk, elk jaar trachten wij te voorkomen dat we er gebruik van hoeven te maken. Ook in 2016 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 2016 is WoonCompas actief geworden 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 2016 heeft dit wederom plaatsgevonden, met een vergelijkbaar resultaat ten opzichte van voorgaande jaren. Wij hebben op basis van het onderzoek verbeterpunten geformuleerd en de meetsystematiek verbeterd waardoor we verwachten dat de klanttevredenheid in 2017 zal toenemen.

7.1 Bewonersparticipatie

Het centrale huurdersplatform heeft goed gefunctioneerd in het jaar 2016. Wij hebben geregeld met hen overlegd, specifiek om tot prestatieafspraken met de gemeente te komen. Dit resulteerde op 9 december 2016 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 2016 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 2016 in de gelegenheid geweest om kennis te nemen van de volgende 'stukken':

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

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

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

7.2 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 2016 is wederom geen geschil geweest dat door de commissie behandeld is.

8. Leefbaarheid

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

8.1 Veiligheid

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

Het jaar 2016 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.

8.2 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.

8.3 Inhoudelijk meewerken aan een leefbaarheidsaanpak

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

Ander belangrijk facet is het initiatief van onze woonconsulent en huismeester voor een vast multidisciplinair overleg in Helga. Door de omvang van circa 300 appartementen voor senioren speelt er veel, periodiek

ontmoeten en voorstellen van nieuwe professionals levert een betere afstemming en meer gemeenschapszin op.

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

8.4 Faciliteren van medische zorg

In 2015 is het nieuwe gezondheidscentrum Lage Land in Helga gerealiseerd. Dit is het vierde gezondheidscentrum in ons bezit, waarmee onze langjarige wens om in elk groot centrum een deel (para)medische zorg te bieden invulling krijgt. Ook in MUSA hebben we met Logeerhuis de Buren een welkome voorziening gerealiseerd.

Dit jaar 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.

8.5 Faciliteren van lichamelijke en geestelijke verzorging

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

9. Financiën

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

9.1 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.

In 2016 is WoonCompas voortvarend met het Herstelplan aan de slag gegaan. De volgende resultaten zijn bereikt:

- Zekerheid over de onderhoudsuitgaven door conditiemeting van het volledige woningbezit volgens de NEN2767 systematiek;
- Voorbereiden van verkopen;
- Optimalisatie van de rentelasten door herfinanciering van een belangrijk deel van de lening portefeuille;
- Aflossen van leningen;

WoonCompas waardeert de constructieve houding van de Aw. Het eerste jaar van verscherpt toezicht heeft geleid tot meer begrip voor elkaars standpunten. Wij hebben er vertrouwen in dat in het eerste jaar een goede basis is gelegd voor verdere vormgeving van financieel herstel van WoonCompas.

WSW

WSW is nauw betrokken geweest bij het herstelplan en zij heeft aangegeven dat het herstelplan aan de gestelde eisen voldoet. Gelet op het lopende geschil met de aannemer kan het WSW echter nog geen Borgstellingsverklaring afgeven. Na definitieve uitspraak zal de Borgbaarheidsverklaring worden verstrekt, tenzij dit betekent dat wij “off track” zijn wat betreft de realisatie van het herstelplan. Wij verwachten op dit punt in de loop van 2017 uitsluitsel te krijgen van WSW.

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

De afstemming met het WSW zijn in 2016 goed verlopen. WoonCompas heeft met name de medewerking rond de herfinanciering gewaardeerd. Daardoor is de financiële positie op de langere termijn significant verbeterd.

9.2 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.

WoonCompas heeft als belangrijkste kengetallen geformuleerd:

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

Deze criteria zijn opgenomen onder de kengetallen en worden in deze paragraaf nader toegelicht. Hoewel WoonCompas op dit moment niet aan de gestelde normen voldoet is dat op termijn wel het geval. 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.

Naar aanleiding van het vonnis inzake het geschil met de aannemer is de meerjarenbegroting herzien. Het beeld van de geüpdate meerjarenbegroting 2017-2026 is op hoofdlijnen gelijk aan het beeld van de vastgestelde meerjarenbegroting 2017-2026, echter verschuift het moment van voldoen aan de normen voor bepaalde ratio's naar achteren in de tijd.

De ICR en dekkingsratio op marktwaarde voldoen blijvend aan de norm. De solvabiliteit op bedrijfswaarde voldoet in 2019. De LTV op bedrijfswaarde en dekkingsratio op WOZ voldoen in 2021 aan de norm. De DSCR en de solvabiliteit op marktwaarde voldoen duurzaam vanaf 2025.

Ratio	Norm	Realisatie in (na vonnis):	Begroting 2017-2026:	Herstelplan^{*)}:
ICR	>1,4	2017	2017	2017
DSCR	>1,0	Duurzaam vanaf 2025	Duurzaam vanaf 2025	>2025
Solvabiliteit op marktwaarde	>30%	2025	2023	>2025
Solvabiliteit op bedrijfswaarde	> 20%	2019	2017	2017
LTV bedrijfswaarde	<75%	2021	2019	2021
Dekkingsratio op WOZ	<50%	2021	2021	2020
Dekkingsratio op marktwaarde	<70%	2017	2017	2018

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

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 met ingang van 2017 aan de norm van 1,4.

Loan to value

De 'Loan to value' (LTV) geeft de verhouding tussen de leningen en de waarde van het vastgoed aan ofwel de mate waarin het vastgoed extern is gefinancierd. Het gaat hierbij om de waardering van het vastgoed gebaseerd op de bedrijfswaarde. De norm voor de LTV op basis van bedrijfswaarde wordt gehaald in 2021.

DSCR

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

De DSCR voldoet op de langere termijn duurzaam aan de normen: op basis van de uitgangspunten van Aw vanaf 2025.

Solvabiliteit

De solvabiliteit van WoonCompas voldoet op basis van bedrijfswaarde vanaf 2019 duurzaam aan de gestelde norm van 20%. Op basis van marktwaarde is de norm hoger (30%) en voldoet WoonCompas vanaf 2025.

Direct rendement

Direct rendement is het exploitatiesaldo gemeten in kasstromen (voor rente) en uitgedrukt in een percentage van de waarde van het onderliggende vastgoed. Een direct rendement onder de gemiddelde vermogenskostenvoet duidt op het interen op het vermogen. Dan wordt immers onvoldoende rendement behaald om de inflatie op het eigen vermogen en de rente op het vreemd vermogen goed te maken. Het direct rendement bedraagt in 2016 4,6% (2015 4,8%).

Ontwikkeling van liquiditeit en rentabiliteit

Ten aanzien van de liquiditeit is het beleid het aanhouden van een minimale hoeveelheid liquide middelen met als doel de positieve kasstroom te gebruiken voor het aflossen van de langlopende leningen. In 2016 was onze liquiditeitspositie hoger dan strikt noodzakelijk. De hoge liquiditeitspositie per balansdatum hangt samen met de afwikkeling van de rechtszaak met de aannemer inzake het in 2015 opgeleverde project.

9.3 Waarde activa

Het verhaal bij de marktwaarde en de bedrijfswaarde (en bij het vermogen)

Met ingang van dit verslagjaar wordt het vastgoed tegen marktwaarde gewaardeerd. De marktwaarde in verhuurde staat en de bedrijfswaarde geven op verschillende wijze inzicht in de vermogensopbouw van WoonCompas. De marktwaarde geeft een vrij objectieve weergave van wat ons bezit waard is en welk marktpotentieel aanwezig is. De bedrijfswaarde is conform de belangrijkste parameters van het Aw opgesteld en geeft meer het beleidsperspectief weer.

De marktwaardering geeft inzicht in de totale mogelijke verdien capaciteit van de portefeuille. Hierbij wordt uitgegaan van verkopen en/of marktconforme kasstromen bij mutatie. De uitvoering van de publieke taak van WoonCompas leidt echter tot het voeren van een ander beleid met het sociale vastgoed in exploitatie. Hierdoor ontstaat er een verschil tussen de marktconforme kasstromen en de daadwerkelijke kasstromen

welke worden ingegeven door de maatschappelijke doelstellingen. Dit heeft onder andere invloed op het beschikbare eigen vermogen. Het verschil tussen de marktconforme kasstromen en de beleidskasstromen noemen we de maatschappelijke toegevoegde waarde.

Het saldo van de toekomstige kasstromen gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat geeft voor de portefeuille van WoonCompas een waarde van € 86,6 miljoen. De toekomstige beleidsmatige doelstellingen uitgerekend met de parameters van het Aw/WSW geven een contante waarde van € 71,4 miljoen. Het verschil van € 15,2 miljoen euro is het 'economisch offer' van WoonCompas. Onder andere het niet direct optrekken van de huur naar wat de markt maximaal aankan is één van de belangrijke oorzaken. Het verschil tussen de markthuur en de te realiseren lagere contract huur leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat die doorgaans lager is dan de gemaakte kosten van de nieuwbouw. Hierdoor ontstaan bij aanvang van de exploitatie de zogenoemde onrendabele investeringen. Daarnaast heeft WoonCompas geen beleid van verkoop na 15 jaar en wordt door WoonCompas geld besteed aan leefbaarheid en bewonersparticipatie. Iets dat een commerciële verhuurder (vastgoedonderneming) niet of in zeer beperkte mate doet. Het komt er dus op neer dat WoonCompas jaarlijkse hogere bedrijfsresultaten zou kunnen realiseren, maar daar vanwege de maatschappelijke functie niet voor kiest.

De WOZ-waarde

De WOZ-waarde 2016 bedraagt circa € 95 miljoen, peildatum 1 januari 2015 (2015: 96 miljoen, peildatum 1 januari 2014).

De verzekerde waarde

De activa zijn verzekerd naar herbouwwaarde zonder verplichting tot wederopbouw. De verzekerde som op balansdatum bedraagt € 113 miljoen (2015: € 112 miljoen).

9.4 Financiering en beleggen

In 2016 zijn er nieuwe leningen aangegaan voor € 16 miljoen. Er zijn twee leningen van € 13,9 miljoen geheel afgelost. Het financiële beleid is gericht op het terugbrengen van de langlopende schulden, zodat duurzaam aan de gestelde eisen voor financiële continuïteit wordt voldaan.

De gemiddelde rentevoet van de per ultimo boekjaar uitstaande leningen bij de kredietinstellingen is 3,34% (2015: 4,28%). 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.

9.5 Verbindingen

In 2016 zijn geen verbindingen met andere instellingen aangegaan.

9.6 Bezwaren van onroerende zaken

In 2016 zijn geen onroerende zaken die in eigendom zijn bezwaard.

9.7 Onrendabele investeringen

Er zijn geen onrendabele investeringen gepland.

10. Risicomanagement

10.1 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	Zorgvastgoed	
	middelmatig		Projectontwikkeling Veiligheid	Solvabiliteit huurders Wijzigingen overheidsbeleid
	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. Voor 2016 is sprake van twee aflopende huurcontracten, in beide gevallen een contract met Laurens voor De Aarhof en Folkert Elsingastraat. Deze zijn reeds als zodanig in de portefeuillestrategie en begroting verwerkt. De overeenkomsten voor 2017 kennen een minimale opzeggingstermijn van een jaar en zijn inmiddels stilzwijgend met minimaal 1 jaar verlengd. Dit met uitzondering van de huurovereenkomst van Victory Centre, die door WoonCompas is beëindigd in verband met overlastklachten door de buurt. Wij zijn met enkele geïnteresseerde partijen in overleg over de verhuur na 31.07.2017.
- Als aanvullende beheersmaatregel wordt met ingang van 2016 een periodieke afstemming met alle huurder (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 minimaal tweemaal per jaar plaats. Inmiddels is de Raad van Bestuur afgelopen zomer afgetreden en is een herstelplan in werking getreden. De jaarcijfers over 2015 laten een verlies van 25 miljoen zien. Naar aanleiding van de recente ontwikkelingen is het contact met de directeur van Laurens Wonen geïntensiveerd. Ook heeft op bestuurlijk niveau afstemming plaatsgevonden. De situatie bij Laurens is zorgelijk en houdt onze specifieke aandacht.

Risico's ten aanzien van Solvabiliteit huurders

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

Risico's als gevolg van wijzigend Overheidsbeleid

De Woningwet is sinds 1 juli 2015 van kracht. WoonCompas heeft deze aan de hand van een routeplanner geïmplementeerd.

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.

Wij besteden specifiek aandacht aan het voldoen aan de nieuwe statuten en reglementen die in 2016 in het kader van de nieuwe Woningwet zijn vastgesteld.

Risico's bij Projectontwikkeling

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

Risico als gevolg van het niet halen van de inkomenseis

De Europese Commissie heeft voorwaarden gesteld waaronder woningcorporaties in aanmerking kunnen komen voor staatssteun (compensatie). Met de Europese Commissie is overeengekomen dat vrijkomende sociale 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 € 35.739. (prijspeil 2016), het overige deel kan tot en met 2020 worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.874 (prijspeil 2016). Maximaal 10% van alle toewijzingen mag de toegelaten instelling doen aan huishoudens met een hoger inkomen, zij het dat voor deze 'vrije ruimte' voorrangregels gelden, zoals de huisvestingsverordening.

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

Veiligheid en aansprakelijkheid

In de afgelopen jaren hebben zich in de sector verschillende incidenten voorgedaan waarvoor een woningcorporatie aansprakelijk werd gesteld. Denk bijvoorbeeld aan de asbestbesmetting bij Mitros in Utrecht en de bouw door Servatius van een campus voor de Universiteit van Maastricht. Daarnaast neemt de kans op calamiteiten toe met het langer zelfstandig thuis wonen van senioren, zoals bijvoorbeeld brand. Daarnaast gaat het om het voldoen aan de warmtewet, de meldplicht datalek, specifieke constructieve eisen (balkons), schending van de privacy, asbestbesmetting, legionellabesmetting en geluidsoverlast tijdens het bouwproces. Binnen WoonCompas is in 2016 een inventarisatie van risico's afgerond. Deze zal in 2017 worden uitgewerkt in een veiligheidsbeleid.

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.

10.2 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 recent de ISAE3402 type II certificering behaald. Dit is een kwaliteitsstandaard die wij hebben behaald 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 15 collega's die elkaar bij naam kennen, geïnteresseerd zijn in ieders werk, elkaar helpen bij drukte en vervangen bij vakanties. Dat is een natuurlijke vorm van controle met grote waarde. Onze personeelsbijeenkomsten kennen een uitwisselend karakter. Op basis van praktijkvoorbeelden bespreken we onze rol en de valkuilen. Integriteit en omgaan met agressie zijn daarbij recent aan de orde gekomen.

10.3 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.

11. Kengetallen

Samenstelling bezit	2016	2015	2014	2013	2012
Bezit woongelegenheden in eigendom					
Woningen	586	610	631	631	631
Eenheden in verzorgingshuizen	189	161	161	161	161
Overige eenheden	87	87	122	122	122
Subtotaal	862	858	914	914	914
Bezit niet woongelegenheden in eigendom					
Dienstencentra	9	10	21	21	21
Bedrijfsruimten (incl. bergingen)	129	129	54	54	54
Parkeren	13	13	13	13	13
Subtotaal	151	152	88	88	88
Totaal bezit in eigendom	1.013	1.010	1.002	1.002	1.002
Bezit in beheer					
Woningen	285	420	367	412	412
Bedrijfsruimten	5	112	11	11	11
parkeren	0	52	10	10	10
Totaal bezit in beheer	290	584	388	433	433
Totaal eigendom en beheer	1.303	1.594	1.390	1.435	1.435
Mutaties boekjaar bezit in eigendom					
Gekocht	0	0	0	0	0
Verkocht	0	0	0	0	0
In exploitatie genomen	0	27	0	103	103
Uit exploitatie/sloop	0	0	0	0	0
Overige wijzigingen	3	-19	0	52	52
Totaal	3	8	0	155	155
Mutaties boekjaar bezit in beheer					
Gekocht	0	0	0	0	0
Verkocht	0	0	0	0	0
In exploitatie genomen	0	295	50	0	0
Uit exploitatie/sloop	-295	0	-95	0	0
Overige wijzigingen	1	-99	0	0	0
Totaal	-294	196	-45	0	0

Toelichting Mutaties boekjaar bezit in eigendom

Overige wijzigingen:

• Overige wijzigingen	3
• 28 woningen Maranathalocatie geclassificeerd naar eenheden in verzorgingshuizen	-28
• Eenheden in verzorgingshuizen (classificatie 28 woningen Maranathalocatie)	28
Totaal in exploitatie genomen bezit in eigendom	<u>3</u>

Toelichting Mutaties boekjaar bezit in beheer

Uit exploitatie genomen:

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

Overige wijzigingen:

• beheer BOG ruimte Lagenban	1
Totaal overige wijzigingen bezit in beheer	<u>-294</u>

Uitgangspunten vhe

1 woning = 1 verhuureenheid

1 parkeerplaats/garage = ½ verhuureenheid

80 m2 onroerende zaken niet zijnde woongelegenheden = 1 verhuureenheid

	2016	2015	2014	2013	2012
Huur en verhuur					
Huurachterstand in % van de jaarhuur	1,1%	2,5%	1,1%	1,8%	1,5%
Huurderving excl. projectleegstand in % van de jaarhuur	0,7%	0,8%	0,7%	0,3%	0,8%
Mutatiegraad (excl. nieuw in exploitatie genomen vhe)	10,6%	8,5%	9,0%	10%	11%
Huurverhoging zelfstandige woningen	0,9%	1,8%	2,7%	4,0%	2,3%
Huurverhoging overige (cpi)	0,6%	0,4%	0,8%	2,9%	2,5%
Percentage toewijzingen boven inkomensgrens	4,8%	9,6%	3,5%	8,6%	8,6%
Financiële sturing					
Interest dekkingsgraad (ICR) ***)	1,49	1,11	1,59	1,30	1,31
Direct rendement	4,6%	4,8%	8,6%	5,0%	4,3%
DSCR (Aw)	0,5	0,5	0,5	-	-
Loan to Value (LTV) *)	70%	86%	70%	70%	76%
Solvabiliteit *)	28%	29%	30%	24%	22%
Bedrijfswaarde *)					
Bedrijfswaarde sociaal vastgoed in exploitatie	54.078	51.863	82.718	77.270	75.847
Bedrijfswaarde commercieel vastgoed	<u>17.084</u>	<u>16.962</u>	<u>7.225</u>	<u>13.603</u>	<u>14.895</u>
Totale bedrijfswaarde	71.161	68.824	89.943	90.873	90.742
Gemiddelden per verhuureenheid:					
Bedrijfswaarde *) per vhe	70.248	68.143	89.789	90.717	90.586
Marktwaaarde **) per vhe	85.517	84.041	-	-	-
WOZ waarde per vhe	93.806	94.639	91.416	92.201	92.263
Schuld per vhe	49.168	58.920	62.906	63.405	67.791
Indirecte lasten per vhe	979	863	1.003	1.219	1.131

**) 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)*

Toelichting definities kengetallen:

Interest dekkingsgraad (ICR)	<u>exploitatiesaldo op kasstromen</u> financieringslasten
Direct rendement	<u>exploitatiesaldo op kasstromen</u> marktwaarde in verhuurde staat
DSCR	<u>kasstroom vóór renteontvangsten en -uitgaven</u> rente-uitgaven en aflossing
Loan to Value (LTV)	<u>schulden</u> bedrijfswaarde activa
Solvabiliteit	<u>eigen vermogen</u> totaal vermogen

12. JAARREKENING

12.1 Balans per 31 december 2016

Activa

<i>Na resultaatbestemming</i>	<i>31 december 2016</i> <i>x € 1.000,-</i>	<i>31 december 2015</i> <i>x € 1.000,-</i>
Vaste activa		
<i>1 Materiële vaste activa</i>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	72.152	71.233
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.477	13.648
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	94	93
1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	193	259
	86.916	85.233
<i>2 Financiële vaste activa</i>		
2.1 Latente belastingvordering(en)	270	121
	270	121
Som der vaste activa	87.186	85.354
Vlottende activa		
3.1 Huurdebiteuren	71	159
3.2 Overige vorderingen/overlopende activa	2.781	2.971
Totaal kortlopende vorderingen	2.852	3.130
<i>4 Liquide middelen</i>		
4.1 Liquide middelen	5.702	6.652
Totaal liquide middelen	5.702	6.652
Som der vlottende activa	8.554	9.782
Totaal Activa	95.740	95.136

Passiva

<i>Na resultaatbestemming</i>	<i>31 december 2016</i> <i>x € 1.000,-</i>	<i>31 december 2015</i> <i>x € 1.000,-</i>
5 Eigen vermogen		
5.1 Overige reserves	7.824	10.265
5.2 Herwaarderingsreserve	18.955	17.158
Totaal eigen vermogen	<u>26.779</u>	<u>27.423</u>
6 Voorzieningen		
6.1 Voorziening latente belastingverplichtingen	409	543
6.2 Overige voorzieningen	17	16
Totaal voorzieningen	<u>426</u>	<u>559</u>
7 Langlopende schulden		
7.1 Schulden/leningen kredietinstellingen	49.807	59.509
Totaal langlopende schulden	<u>49.807</u>	<u>59.509</u>
8 Kortlopende schulden		
8.1 Schulden aan kredietinstellingen	11.485	506
8.2 Schulden aan leveranciers	283	211
8.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	107	359
8.4 Overige schulden/overlopende passiva	<u>6.853</u>	<u>6.569</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>18.728</u>	<u>7.645</u>
 Totaal Passiva	 95.740	 95.136

Winst- en verliesrekening 2016 (functioneel model)

	Boekjaar 2016 x € 1.000,-	Boekjaar 2015 x € 1.000,-
9 Huuropbrengsten	6.502	6.384
10 Opbrengsten servicecontracten	1.121	1.296
11 Lasten servicecontracten	-976	-1.145
12 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.143	-1.005
13 Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.792	-753
14 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-744	-634
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.968	4.143
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	5.748
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-300	-4.719
Toegerekende organisatiekosten	-	-48
15 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-300	981
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.748	1.406
16 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.748	1.406
Opbrengst overige activiteiten	183	218
Kosten overige activiteiten	-134	-160
17 Netto resultaat overige activiteiten	49	58
18 Overige organisatiekosten	-	-
19 Leefbaarheid	-4	-9
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	55	26
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.914	-2.699
20 Saldo financiële baten en lasten	-5.859	-2.673
Resultaat voor belastingen	-1.398	3.905
21 Belastingen	754	-542
Resultaat na belastingen	-644	3.363

Kasstroomoverzicht (volgens de directe methode)

	Boekjaar 2016 x € 1.000,-	Boekjaar 2015 x € 1.000,-
Ontvangsten		
Huren	447	425
Zelfstandige huurwoningen	3.853	3.586
Onzelfstandig wooneenheden	534	522
Intramuraal	1.416	1.438
Maatschappelijk onroerend goed	322	305
Parkeervoorzieningen	18	18
Vergoedingen	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	1.830	1.173
Renteontvangsten	55	26
Saldo ingaande kasstromen	8.475	7.493
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	93	104
Lonen en salarissen	575	532
Sociale lasten	96	86
Pensioenlasten	87	92
Onderhoudsuitgaven	1.756	831
Overige bedrijfsuitgaven	1.600	1.595
Rente-uitgaven	5.953	2.711
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	67	38
Verhuurdersheffing	226	226
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	6	6
Vennootschapsbelasting	-2	950
Saldo uitgaande kasstromen	10.457	7.171
Kasstroom uit operationele activiteiten	-1.982	322

Kasstroomoverzicht (volgens de directe methode)

	Boekjaar 2016 x € 1.000,-	Boekjaar 2015 x € 1.000,-
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	5.443
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)investeringenontvangsten overig		
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	-	5.443
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	230	1.317
Investeringen overig	16	36
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	246	1.353
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
Kasstroom uit (des) investeringen	246	4.090
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	15.500	-
Uitgave		
Aflossingen geborgde leningen	14.222	3.505
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.278	-3.505
Mutatie geldmiddelen	-950	907

Wijzigingen kortgeldmutaties

Liquide middelen per 1 januari	6.652	5.745
Liquide middelen per 31 december	5.702	6.652

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

12.2 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

14 november 2016

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 bijsturmogelijkheden 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 bijsturmogelijkheden 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.

Verstrekte leningen en overige vorderingen

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

Overige financiële verplichtingen

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

Verwerking integrale belastingverplichting

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

STELSELWIJZIGING

De voor WoonCompas belangrijkste wijzigingen voortvloeiend uit het implementeren van de nieuwe RJ 645, de Woningwet 2015, respectievelijk de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) zijn:

- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht;
- De classificatie van vastgoed in exploitatie;
- De waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en het hiermee samenhangend niet langer afschrijven van vastgoed in exploitatie;
- De waardering van vastgoed in ontwikkeling (bestemd voor exploitatie) tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde.

Functionele indeling winst-en-verliesrekening

Met ingang van het boekjaar 2016 wordt de winst-en-verliesrekening conform het functionele model gepresenteerd. Voorheen werd de winst-en-verliesrekening conform de categorale indeling gepresenteerd. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt overeenkomstig RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

De presentatie van de winst-en-verliesrekening conform het functionele model heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Directe methode kasstroomoverzicht

Met ingang van het boekjaar 2016 wordt het kasstroomoverzicht conform de directe methode opgesteld. Voorheen werd het kasstroomoverzicht conform de indirecte methode bepaald. 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.

De presentatie van de winst-en-verliesrekening conform het functionele model heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Marktwaarde

De hiervoor genoemde wijzigingen en keuzemogelijkheden hebben ertoe geleid dat WoonCompas haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- Classificatie van vastgoed in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur

per contractdatum van de huidige bewoner(s) - (t/m 2015 onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per balansdatum);

- De tot en met 2015 voor sociaal vastgoed gevolgde waardering tegen bedrijfswaarde is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor vastgoed in exploitatie;
- De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor vastgoed in exploitatie;
- De tot en met 2015 voor vastgoed in ontwikkeling (bestemd voor exploitatie) gevolgde waardering tegen verkrijgings- en/of vervaardigingsprijs, dan wel lagere bedrijfswaarde is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen verkrijgingsprijs- en/of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde.

Tevens heeft WoonCompas uit vorenstaande wijzigingen voortvloeiende latente belastingvorderingen en/of verplichtingen aangepast. De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast.

Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2015 herrekend. Het eigen vermogen ultimo 2015 is toegenomen met een bedrag van € 18.977.000 van € 8.446.000 naar € 27.423.000. Het eigen vermogen per 31 december 2014 is ook herrekend. Het eigen vermogen ultimo 2014 is afgenomen met een bedrag van € 5.175.000 van € 29.236.000 naar € 24.061.000.

Het effect van de stelselwijziging kan als volgt worden uitgesplitst naar de individuele posten:

Balans per 01-01-2015	Jaarrekening 2015 x €1.000,-	Na wijziging x €1.000,-	Effect stelselwijziging x €1.000,-
Activa			
Materiële vaste activa: Sociaal vastgoed in exploitatie	82.718	0	-82.718
Materiële vaste activa: Commercieel vastgoed in exploitatie	5.545	0	-5.545
Materiële vaste activa: DAEB vastgoed in exploitatie	0	69.369	+69.369
Materiële vaste activa: Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	13.598	+13.598
Financiële vaste activa: Latente belastingvordering(en)	0	121	+121
Effect op activa			-5.175

Passiva			
Eigen vermogen: Overige reserves	4.546	7.800	+3.254
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	24.690	16.261	-8.429
Totaal eigen vermogen	29.236	24.061	-5.175
Effect op passiva			-5.175

Balans per 31-12-2015	Jaarrekening 2015 x €1.000,-	Na wijziging x €1.000,-	Effect stelselwijziging x €1.000,-
Activa			
Materiële vaste activa: Sociaal vastgoed in exploitatie	51.863	0	-51.863
Materiële vaste activa: Commercieel vastgoed in exploitatie	14.162	0	-14.162
Materiële vaste activa: DAEB vastgoed in exploitatie	0	71.233	+71.233
Materiële vaste activa: Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	13.648	+13.648
Financiële vaste activa: Latente belastingvordering(en)	0	121	+121
Effect op activa			+18.977
Passiva			
Eigen vermogen: Overige reserves	-5.022	10.265	+15.287
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	13.468	17.158	+3.690
Totaal eigen vermogen	8.446	27.423	+18.977
Effect op passiva			+18.977

Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 3.363.000 positief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat over 2015 € 4.421.000 negatief hebben bedragen. Het effect bedraagt dus positief € 7.784.000.

Resultatenrekening over 2015	Jaarrekening 2015 x €1.000,-	Na wijziging x €1.000,-	Effect stelselwijziging x €1.000,-
Afschrijvingen materiële vaste activa in exploitatie	-2.033	-82	+1.951
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	+3.665	+1.406	-2.259
Overige waardeveranderingen (onrendabele projecten)	-8.092	-	+8.092
Vennootschapsbelasting last/bate	-542	-542	-
Effect stelselwijziging op het resultaat over 2015			+7.784

Het resultaat over 2016 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 644.000 negatief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat over 2016 € 3.044.000 negatief hebben bedragen. Het effect bedraagt dus positief € 2.400.000.

Resultatenrekening over 2016	Jaarrekening 2016 voor wijziging x €1.000,-	Na wijziging x €1.000,-	Effect stelselwijziging x €1.000,-
Afschrijvingen materiële vaste activa in exploitatie	-2.033	-81	+1.952
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie (mutatie marktwaarde niet-DAEB 2016 vs. niet-DAEB / DAEB)	+829	+1.748	+919
Overige waardeveranderingen (mutatie bedrijfswaarde sociaal vastgoed via de resultatenrekening)	+489	-	-489
Vennootschapsbelasting last/bate	736	754	+18
Effect stelselwijziging op het resultaat over 2016			+2.400

Voor de individuele balansposten worden de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld in

verloopoverzichten. Bij de herwaardering van vastgoed in exploitatie naar marktwaarde in verhuurde staat is waar nodig rekening gehouden met de invloed van latente belastingen op het vermogen en resultaat.

Verloopoverzicht reserves 2016	Overige reserves	Herwaarderings-reserve	Totaal
Reserves 1/1 volgens vorige jaarrekening	-5.022	13.468	8.446
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	15.287	3.690	18.977
Herrekenende reserves 1/1	10.265	17.158	27.423
Mutatie door herwaardering	-1.797	1.797	-
Resultaat boekjaar 2016	-644	-	-644
Reserves 31/12	7.824	18.955	26.779

De impact van deze stelselwijziging op volgende jaren is nu nog niet in te schatten. Dit is afhankelijk van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in de komende jaren.

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2016 bedraagt deze grens € 710,68 (2015: € 710,68).

Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Recent is voor de tweede maal een integrale taxatie van het bezit uitgevoerd. Bij de taxatie wordt de marktwaarde in verhuurde staat bepaald. De marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waarvoor het object op de taxatiedatum zou worden overgedragen aan een bereidwillige koper, niet zijnde

huurder, in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

VLOTTENDE ACTIVA

Onderhanden projecten in opdracht van derden

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

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

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

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

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

Vorderingen en effecten

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

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 (3,34%) 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 nieuwbouwkoopprojecten 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-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden 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.

12.3 Toelichting op de balans

	31 december 2016 x € 1.000,-	31 december 2015 x € 1.000,-
Vaste activa		
1 Materiële vaste activa		
DAEB vastgoed in exploitatie	72.152	71.233
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.477	13.648
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	94	93
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	193	259
Totaal materiële vaste activa	<u>86.916</u> =====	<u>85.233</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 2016		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	68.239	17.144
Cumulatieve herwaarderingen	-26.096	-3.356
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	9.720	374
Boekwaarde per 1 januari 2016	51.863	14.162
Effecten stelselwijziging	19.370	-514
Boekwaarde per 1 januari 2016	71.233	13.648
<i>Mutaties</i>		
Investerings	-	-
Aanpassing marktwaarde	919	829
Totaal mutaties 2016	919	829
31 december 2016		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	68.980	16.403
Cumulatieve herwaarderingen	3.172	-1.926
Boekwaarde per 31 december 2016	72.152	14.477

Per 31 december 2016 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 1.246.000. Deze heeft voor € 3.172.000 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € -1.926.000 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.

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

Woongelegheden

Vrijheidsgraad	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Voor het verrekenen van extra huurstromen heeft taxateur gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad om te komen tot de juiste marktwaaarde.
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database
Exit yield	Deze vrijheidsgraad niet toegepast.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Door DvdV zijn de leegwaarden bepaald a.d.h.v. referenties uit de NVM database.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting op complexniveau beter passend
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast, in beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2016 beter passend.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Bijzondere omstandigheden	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

BOG/MOG/ZOG

Vrijheidsgraad	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Om de extra huurstromen in te rekenen en de exploitatiekosten die in speciale gevallen voor rekening van de huurder komen op de juiste manier in te rekenen.
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Disconteringsvoet Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting op complexniveau beter passend Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2016 beter passend.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Bijzondere omstandigheden	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Parkeergelegenheden

Vrijheidsgraad	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting op complexniveau beter passend
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2016 beter passend.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Bijzondere omstandigheden	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	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 2016 x € 1.000,-	Marktwaaarde 31 december 2015 x € 1.000,-
Wonen	Hertaxatie	Uitponden	55.378	57.476
Parkeergelegenheden	Hertaxatie	Doorexpluiten	279	266
BOG/MOG/ZOG	Hertaxatie		30.972	27.140
Totaal marktwaaarde			86.629	84.881

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 schattingonzekerheid; 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%.

In 2016 is de rubricering DAEB/niet-DAEB van het vastgoed beoordeeld. Een aantal complexen is hergerubriceerd van wonen naar BOG/MOG/ZOG. De waardeontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat bedraagt € 1,7 miljoen positief enerzijds als gevolg van marktontwikkelingen en anderzijds als gevolg van taxatie volgens het (voorgeschreven) “Handboek modelmatig waarden marktwaaarde in verhuurde staat”.

De bedrijfswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 € 54,1 miljoen (31 december 2015 € 52,2 miljoen). Het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016

€ 17,0 miljoen (31 december 2015 € 17,0 miljoen. Dit betreft relatief nieuw vastgoed met een lange restant exploitatieduur. Dit heeft een positief effect heeft op de bedrijfswaarde in relatie tot de marktwaarde. Verder draagt de lagere rendementseis van WoonCompas (vertaald in de discontovoet) hier in bij.

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

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

Jaar	Huurstijging	Huurderving	Inflatie	Kostenstijging Onderhoud	Disconterings- voet
2017	0,6% *	1,30%	0,60%	1,60%	5,00%
2018	1,07%	1,30%	1,07%	1,90%	5,00%
2019	1,53%	1,30%	1,53%	2,20%	5,00%
2020 e.v.	2,00%	1,30%	2,00%	2,50%	5,00%

Huren

De huren zijn gebaseerd op de werkelijke huren per 1 januari 2017. De huurderving betreft de gemiddelde verwachting voor het gehele bezit van WoonCompas.

* Huurstijging 2017 zelfstandige woningen

WoonCompas heeft besloten om dit jaar wederom af te zien van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit betekent dat uw huur conform de wettelijke regels met maximaal 4% mag worden verhoogd. In sommige gevallen is de huurverhoging lager vanwege de huurtoeslaggrens of het aantal punten op basis van de woningwaardering. WoonCompas zal per 1 juli 2017 de huren voor de zelfstandige woningen als volgt verhogen:

- de woningen in Woonzorgcentrum De Aarhof met gemiddeld 0,30% (2016: 0,60%);
- de woningen in het Wooncentrum Helga met gemiddeld 0,25% (2016: 0,91%);
- de niet geliberaliseerde woningen in Nesselande met gemiddeld 0,3% (2016:1,46%);
- de geliberaliseerde woningen in Nesselande met gemiddeld 1,5% (2016 0,44%);
- de woningen in complex Waterkant met gemiddeld 1,50% (2016: 1,07%).

Huurstijging CPI en overig

De huurstijging voor CPI contracten zal per 1 juli 2017 met 1,1% verhoogd worden. Voor het intramurale zorgdeel van de Aarhof is in 2016 een nieuwe huurovereenkomst gesloten. De overeenkomst voor de Tuinen te Bleiswijk is deze gebaseerd op een afnemende huurprijs die correspondeert met een lineaire afname van het geïnvesteerd vermogen. Op dit pand is geen index van toepassing.

Lasten

De uitgaven voor beheer, belastingen en verzekeringen en leefbaarheid zijn afkomstig uit de begroting 2017-2026. De onderhoudsuitgaven zijn gebaseerd op de onderhoudsbegroting 2017-2036. Deze begrotingen zijn door het bestuur vastgesteld en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

Grond

In geval de grond eigendom is van Stichting WoonCompas wordt de grond gewaardeerd op de verwachte verkoopwaarde verminderd met de sloopkosten. In de bedrijfswaarde is voor de complexen rekening gehouden met een restwaarde voor grond in eigendom. Het uitgangspunt is dat aan het einde van de exploitatieduur het betreffende complex wordt verkocht. De verkoopwaarde zal dan tenminste de grondwaarde bedragen. De voorgeschreven uitgangspunten zijn overgenomen en bedragen € 5.000 voor een zelfstandige woongelegenheid en € 2.500,- voor een onzelfstandige wooneenheid. Voor de grond is uitgegaan van een waardestijging van 4,50% in 2017, 3,67% in 2018, 2,83% in 2019 en 2,00% in 2020 en verder.

Disconteringsvoet

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

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

Looptijd

De gemiddelde resterende looptijd van de investeringen bedraagt bij benadering 31 jaar.

Verwerking verhuurderheffing en saneringsheffing

De verhuurderheffing is vastgelegd in de Wet maatregelen woningmarkt. Het tarief voor 2016 is 0,491% van de WOZ-waarde van de huurwoningen. Dit tarief loopt op tot 0,536% in 2017. Zolang wettelijk niet anders is bepaald, is het tarief voor 2018 en verder, hetzelfde tarief als in 2017, ondanks toespelingen op een mogelijke (wettelijk nog niet voorbereide en vastgestelde) aanpassing vanaf 2018. Het zorgvastgoed (onzelfstandige eenheden) is niet in de heffing betrokken, waardoor de heffing voor WoonCompas iets gunstiger uitvalt dan voor reguliere woningcorporaties.

De verhuurderheffing is integraal verwerkt in de bedrijfswaardeberekeningen. De heffing bedraagt structureel ruim € 0,3 miljoen per jaar; dit heeft een negatief effect op de bedrijfswaarde van circa € 6,0 miljoen.

De opbouw van de bedrijfswaarde ultimo boekjaar is als volgt:

	31 december 2016 x € 1.000,-	31 december 2015 x € 1.000,-
Contante waarde huren	123.142	112.803
Contante waarde huurderiving	-/- 1.633	-/- 1.653
Contante waarde restwaarde	1.795	2.051
Contante waarde inkomsten uit verkoop	2.286	1.472
Contante waarde bedrijfsopbrengsten	125.590	114.673
Contante waarde verbeteruitgaven	-/- 2.048	-/- 3.924
Contante waarde onderhoud	-/- 20.897	-/- 15.704
Contante waarde overige exploitatie-uitgaven	-/-25.165	-/- 21.716
Contante waarde verhuurdersheffing	-/- 6.046	-/- 4.505
Contante waarde bedrijfslasten	-/- 54.156	-/- 45.849
Bedrijfswaarde op basis van disconteringsvoet	71.434 =====	68.824 =====
Contante waarde saneringsheffing	-/- 273	-/- 173
Bedrijfswaarde na saneringsheffing	71.161 =====	68.651 =====

Het verloop van de bedrijfswaarde is als volgt:

	Bedragen *€ miljoen
Bedrijfswaarde volgens jaarrekening 2015	68,7
Autonome ontwikkeling	
• Vrijval van kasstromen verslagjaar	-3,9
• effect van jaar opschuiven	<u>3,5</u>
subtotaal autonome ontwikkeling	-0,4
Parameterwijzigingen	
• indexatie	-2,6
• levensduur	<u>6,0</u>
subtotaal parameterwijzigingen	3,4
Wijzigingen exploitatiebeleid	
• huur	1,9
• onderhoud	-1,1
• personeelsuitgaven	-0,8
• overige bedrijfsuitgaven	0,4
• verhuurderheffing	<u>-1,0</u>
subtotaal wijzigingen exploitatiebeleid	-0,6
Wijzigingen (des)investeringsbeleid	-
Bedrijfswaarde volgens jaarrekening 2016	71,1

Zekerheden

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor verstrekte leningen.

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2016 voor € 111 miljoen (2015: € 111 miljoen) verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade.

Het risico van onderdekking ligt bij de verzekeraar.

De WOZ-waarde

De WOZ-waarde 2016 bedraagt circa € 96 miljoen, peildatum 1 januari 2015 (2014: 96 miljoen, peildatum 1 januari 2014).

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Boekwaarde per 1 januari	93
Investerings	1

Waarde per 31-12-2016	94
------------------------------	-----------

1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Historische kostprijs	1.092
Cumulatieve afschrijvingen	- 833

Waarde per 31-12-2015	259
------------------------------	------------

Investerings	15
Afschrijving o.b.v. historische kosten	-81

Subtotaal	-66
------------------	------------

Historische kostprijs	1.107
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-914

Waarde per 31-12-2016	193
------------------------------	------------

De investeringen in 2016 betreft automatisering van het kantoor aan de Ien Daleshof.

De afschrijvingsmethoden en -termijnen bedragen respectievelijk voor:

- personenwagen lineair 5 jaar
- software lineair 5 jaar

Verzekering

De roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2016 voor € 512.000 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 2016 x € 1.000,-	31 december 2015 x € 1.000,-
Het verloop van deze post is als volgt:		
Stand per 1 januari	-	-
Effect stelselwijziging	121	121
Herrekende stand per 1 januari	<u>121</u>	<u>121</u>
Afname uit hoofde van tijdelijke verschillen	-77	-
Toename uit hoofde van verliescompensatie	226	-
Stand per 31 december	<u>270</u> =====	<u>121</u> =====

De actieve belastinglatentie heeft voor € 44.000 (2015: € 121.000) 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).

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 2016 is de commerciële waardering van het vastgoed (€ 86,6 miljoen) per saldo € 7,9 miljoen hoger dan de fiscale waardering (€ 78,7 miljoen).

De latente belastingvordering heeft voor € 226.000 betrekking op verliescompensatie (2015: € nihil) en is naar verwachting geheel binnen 1 jaar verrekenbaar. De nominale waarde van deze belastinglatentie bedraagt € 226.000 (2015: € nihil).

	31 december 2016 x € 1.000,-	31 december 2015 x € 1.000,-
--	------------------------------------	------------------------------------

3 Vlottende activa

Kortlopende vorderingen

Huurdebiteuren	71	159
Overige vorderingen/overlopende activa	2.781	2.971
Totaal kortlopende vorderingen	<u>2.852</u> =====	<u>3.130</u> =====

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

3.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	88	186
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-/- 17	-/- 27
Boekwaarde per 31 december	<u>71</u> =====	<u>159</u> =====

De vooruit ontvangen huren ad € 101.000 (2015 € 151.000) zijn verantwoord onder de post kortlopende schulden.

3.2 Overige vorderingen/overlopende activa

Egalisatie investering gezondheidscentrum	755	874
Vordering servicewoningen	384	469
Debiteuren uit hoofde van ontwikkelingsprojecten	374	363
Debiteuren uit hoofde van beheeractiviteiten	31	297
Door te belasten bedragen	201	224
Diverse nog te ontvangen bedragen	67	151
Rekening courant De Knoop	31	58
Nog te ontvangen beheervergoeding	-	20
Nog te ontvangen vennootschapsbelasting	927	457
Diversen	11	58
Totaal overige vorderingen/overlopende activa	<u>2.781</u> =====	<u>2.971</u> =====

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

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

De nog te ontvangen vennootschapsbelasting € 0,9 miljoen betreft de afwikkeling van de aangiften 2015 en 2016.

	31 december 2016 x € 1.000,-	31 december 2015 x € 1.000,-
--	------------------------------------	------------------------------------

4 *Liquide middelen*

4.1 Liquide middelen

Direct opvraagbaar:

• Rekening courant	541	531
• Spaarrekening	5.150	6.063
• Kas	3	2
• Kruisposten	8	56

Totaal liquide middelen	<u>5.702</u>	<u>6.652</u>
	=====	=====

De aanwezige geldmiddelen ultimo 2016 en 2015 zijn vrij beschikbaar.

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

	31 december 2016 x € 1.000,-	31 december 2015 x € 1.000,-
--	------------------------------------	------------------------------------

Passiva

5 Eigen vermogen

5.1 + 5.2 Eigen vermogen

Overige reserves	7.824	10.265
Herwaarderingsreserve	18.955	17.158
Totaal eigen vermogen	26.779	27.423

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Ultimo 2016 betreft de herwaarderingsreserve slechts de positieve verschillen (marktwaarde hoger dan historische kostprijs); de negatieve verschillen (marktwaarde lager dan historische kostprijs) zijn ten laste van de overige reserves verwerkt.

De invloed van het cumulatieve effect van de stelselwijziging(en) op het eigen vermogen en het verloop in 2016 is als volgt weer te geven:

	Overige reserves	Herwaarderings- reserve	Totaal
Reserves 1/1 volgens vorige jaarrekening	-5.022	13.468	8.446
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	15.287	3.690	18.977
Herrekenende reserves 1/1	10.265	17.158	27.423
Mutatie door herwaardering	-1.797	1.797	-
Resultaat boekjaar 2016	-644	-	-644
Reserves 31/12	7.824	18.955	26.779

	31 december 2016 x € 1.000,-	31 december 2015 x € 1.000,-
--	------------------------------------	------------------------------------

6 Voorzieningen

6.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van deze post is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	543	494
Toename	-	49
Afname	-134	-
Boekwaarde per 31 december	<u>409</u> =====	<u>543</u> =====

De opgenomen latentie heeft betrekking op langlopende schulden en onderhoudslasten.

Voorziening latente belastingen (dis)agio

Verwacht wordt dat van € 64.000 op balansdatum (2015: € 313.000) een bedrag van € 34.000 (2015: € 51.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 16.000 (2015: € 156.000) na vijf jaar. De gehanteerde nettorente voor het disconteren bedraagt op balansdatum 3,34% (2015: 3,21%).

Voorziening latente belastingen onderhoudslasten

Verwacht wordt dat van € 345.000 op balansdatum (2015: € 230.000) een bedrag van € 56.000 (2015: € 33.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 192.000 (2015: € 93.000) na vijf jaar. De gehanteerde nettorente voor het disconteren bedraagt op balansdatum 3,34% (2015: 3,21%).

6.2 Overige voorzieningen

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

Saldo voorzieningen boekjaar	16	10
Boekwaarde begin boekjaar	<u>16</u> =====	<u>10</u> =====

Mutaties in het boekjaar:

- | | | |
|------------------------------------|---|---|
| • Voorziening jubileumuitkering | 1 | 6 |
| • Voorziening CAO opleidingsbudget | - | - |

Saldo mutaties	1	-
	=====	=====

Boekwaarde ultimo boekjaar	17	16
	=====	=====

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 2016 x € 1.000,-	31 december 2015 x € 1.000,-
--	------------------------------------	------------------------------------

7 Langlopende schulden

7.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

Schuldrestant per 1 januari	60.014	63.514
Mutaties in het boekjaar:		
• Opgenomen leningen	15.500	-
• Aflossingen	-/- 14.223	-/- 3.500
Totaal	61.291	60.014
Als volgt te specificeren:		
Langlopend deel	49.807	59.509
Overboeking naar kortlopende schulden per 31 december	11.485	505
Totaal langlopende schulden	61.292	60.014
	=====	=====

Van de leningportefeuille heeft € 37.042.030,- een resterende looptijd van langer dan 5 jaar.
De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt € 53.534.175,-

Mutaties verslagjaar

In 2016 zijn de volgende leningen gestort:

Bedrag	Rentepercentage	Looptijd	Soort lening	Rentevast periode
€ 3.900.000	1,095%	12 jaar	Fixe	12 jaar
€ 1.800.000	0,680%	17 jaar	Annuïtair	17 jaar
€ 6.800.000	1,390%	12 jaar	Fixe	12 jaar
€ 3.000.000	0,980%	17 jaar	Annuïtair	17 jaar

Rentevoet en aflossingsmethodiek

De gemiddelde rentevoet van de per ultimo boekjaar uitstaande leningen bij de kredietinstellingen bedraagt 3,34% (2015: 4,28%).

De leningen bij kredietinstellingen worden annuïtair, lineair en fixe afgelost. Het aflossingsbestanddeel in het komende boekjaar bedraagt € € 11.484.667,- en is verantwoord onder kortlopende schulden.

In december 2016 zijn twee hoogrentende leningen (ca. 5%) met een omvang van € 13,8 miljoen afgelost terwijl gelijktijdig twee nieuwe laagrentende leningen (ca. 1%) met een omvang van € 15,5 zijn aangetrokken. In dit kader is € 3,3 miljoen aan boeterente betaald, waarvan € 1,6 miljoen uit eigen middelen is betaald.

Zekerheden

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

	31 december 2016 x € 1.000,-	31 december 2015 x € 1.000,-
--	------------------------------------	------------------------------------

8 Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	11.485	506
Schulden aan leveranciers	283	211
Belastingen en premies sociale verzekeringen	107	359
Overige schulden/overlopende passiva	6.853	6.569
Totaal kortlopende schulden	<u>18.428</u> =====	<u>7.645</u> =====

8.1 Schulden aan kredietinstellingen

Dit betreft het kortlopende deel van de langlopende schulden.

8.2 Schulden aan leveranciers

Schulden aan leveranciers	283	211
---------------------------	-----	-----

8.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

8.4 Overige schulden/overlopende passiva

Te betalen bedragen u.h.v. nieuwbouwcomplex	5.309	-
Verrekende bedragen i.v.m. bouwvertraging	-	3.686
Nog te ontvangen facturen nieuwbouwcomplex	300	1.601
Niet vervallen rente geldleningen	571	589
Nog te ontvangen facturen exploitatie	393	193
Nog te ontvangen facturen servicekosten	97	164
Vooruitontvangen huren	101	151
Nog te ontvangen facturen investeringen	25	25
Diversen	57	160
Totaal	<u>6.853</u> =====	<u>6.569</u> =====

De te betalen bedragen u.h.v. nieuwbouwcomplex heeft vooral betrekking op de uitspraak in de rechtzaak over korting als gevolg van bouwvertraging alsmede op inmiddels vervallen onderhoudstermijnen en minderwerk. WoonCompas is in betreffende rechtszaak slechts tendele in het gelijk gesteld. De door WoonCompas in achterliggende jaren verrekende bedragen dienen daarom alsnog te worden betaald aan

de aannemer. In de achterliggende periode zijn ook de onderhoudstermijnen aan de aannemer verschuldigd geworden.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

De hoogte van het obligo is vastgesteld op € 2.359.719,-. (2015: € 2.310.554,-) over het schuldrestant van de geborgde lening. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft onderzoek uitgevoerd naar de liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij niet beschikken over voldoende buffers om margin calls als gevolg van een eventuele rentedaling op te kunnen vangen. Onzeker is thans of dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en hierdoor het obligo opeisbaar kan worden.

Dekkingsgraad pensioenfondsen

WoonCompas heeft voor haar medewerkers een pensioenregeling die wordt geclassificeerd als een zogenaamde verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering. De pensioenregeling is ondergebracht bij SPW (Stichting Pensioenfondsen voor de Woningcorporaties). Dit betreft een bedrijfstakpensioenfonds en WoonCompas heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies. Conform de huidige Richtlijn 271 Personeelsbeloning is de pensioenregeling derhalve verwerkt als zou sprake zijn van een verplichting aan de pensioenuitvoerder. De pensioenlast in de winst- en verliesrekening bestaat bij een verplichting aan de pensioenuitvoerder uit de verschuldigde premies over het lopende jaar.

De dekkingsgraad ultimo 2016 bedraagt 109,50%.

Bankgarantie

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

Financiële verplichtingen

Stichting WoonCompas heeft tot 2019 een verplichting voor € 33.000 per jaar met betrekking tot automatisering voor onderhoud en ondersteuning.

Financiële instrumenten

Algemeen

Stichting WoonCompas maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die stichting WoonCompas blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's. Het betreft financiële instrumenten die in de balans zijn opgenomen. Stichting WoonCompas heeft procedures en gedragslijnen om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken. Bij het 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.

Marktwaaarde

De marktwaaarde 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 je jaarrekening 2016.

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 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	Boekjaar 2016 x € 1.000,-	Boekjaar 2015 x € 1.000,-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
De bedrijfsopbrengsten bestaan uit huren, overige bedrijfsopbrengsten, geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf en servicekosten.		
Huuropbrengsten	6.502	6.384
Opbrengsten servicecontracten	1.121	1.296
Lasten servicecontracten	-976	-1.145
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.129	-1.005
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.792	-753
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-758	-634
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.968	4.143
	=====	=====
9 Huuropbrengsten		
Netto huur van woningen en woongebouwen	5.769	5.753
Huren onroerende zaken niet zijnde woningen	786	751
Subtotaal	6.555	6.504
Af: huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid	53	120
Totaal huuropbrengsten	6.502	6.384
	=====	=====
Cijferanalyse huuropbrengsten		
Huursom 2015	6.504	
Huurverhoging	15	
Overige	36	
Totaal	6.555	

	Boekjaar 2016 x € 1.000,-	Boekjaar 2015 x € 1.000,-
--	------------------------------	------------------------------

De huurderiving bedraagt 0,6% (2015: 1,1%) van de te ontvangen huur, deze is met € 91.000 gedaald ten opzichte van voorgaand boekjaar:

Reguliere leegstand	44	50
Project leegstand	-6	25
Leegstand servicekosten	12	27
Huurderiving wegens oninbaarheid	3	18
Totale leegstand	<u>53</u> =====	<u>120</u> =====
Totale huurderiving in % van de jaarhuur	0,6%	1,1%
waarvan projectleegstand, leegstand servicekosten en huurderiving wegens oninbaarheid	<u>-0,1%</u>	<u>-0,3%</u>
Huurderiving excl. projectleegstand, leegstand servicekosten en huurderiving wegens oninbaarheid in % van de jaarhuur	0,7%	0,8%

10 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	1.121	1.296
Totaal	<u>1.121</u> =====	<u>1.296</u> =====

11 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	-976	-1.145
Totaal	<u>-976</u> =====	<u>-1.145</u> =====

	Boekjaar 2016 x € 1.000,-	Boekjaar 2015 x € 1.000,-
--	------------------------------	------------------------------

12 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

OZB	-146	
Toegerekende personeelskosten	-758	-710
Toegerekende overige organisatiekosten	134	160
Toegerekende afschrijvingen	-81	-82
Verhuurderheffing	-290	-262
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.143	-
	=====	=====

13 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	-420	-330
Planmatig onderhoud	-1.372	-423
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-1.792	-753
	=====	=====

14 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	-746	-634
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-746	-634
	=====	=====

15 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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 ontwikkeling	-	5.748
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-300	-4.719
Toegerekende personeelskosten vastgoed in ontwikkeling		-48
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-300	981
	=====	=====

	Boekjaar 2016 x € 1.000,-	Boekjaar 2015 x € 1.000,-
--	------------------------------	------------------------------

16 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreft de realisatie door het verschil tussen waardering commercieel vastgoed 2016 en 2015 voor een bedrag van € 1.748.000 positief (2015 € 1.406.000 positief).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.748	
1.406		
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.748	1.406
	=====	=====

17 Nettoresultaat overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten

Beheerdiensten	134	160
Overige opbrengsten	49	58
Totaal opbrengst overige activiteiten	183	218
	=====	=====

18 Overige organisatiekosten

Er zijn geen overige organisatiekosten.

19 Leefbaarheid

Deze post betreft de directe uitgaven ten behoeve van leefbaarheid in onze complexen.

Leefbaarheid	-4	-9
Totaal leefbaarheid	-4	-9
	=====	=====

20 Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	55	26
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.914	-2.699
Totaal Saldo financiële baten en lasten	-5.859	-2.673
	=====	=====

Als gevolg van het vervroegd aflossen van twee hoogrentende leningen (ca. 5%) met een omvang van € 13,8 miljoen is er in 2016 € 3,3 miljoen aan boeterente betaald.

	Boekjaar 2016 x € 1.000,-	Boekjaar 2015 x € 1.000,-
21 Belastingen		
<i>Vennootschapsbelasting acuut (positief = bate)</i>		
Afwikkeling oude jaren	-	-30
Vennootschapsbelasting 2015	-	-463
Vennootschapsbelasting 2016	697	-
Subtotaal	<u>697</u>	<u>-493</u>
<i>Vennootschapsbelasting latent (positief = bate)</i>		
Vennootschapsbelasting 2016 – actieve latentie	-77	-
Vennootschapsbelasting 2016 – passieve latentie	134	-49
Subtotaal	<u>57</u>	<u>-49</u>
Totaal (positief = bate)	<u>754</u> =====	<u>-542</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 verlies over 2016 is berekend op € 2.749.000 (2015: fiscale winst € 1.896.000) en de over dit fiscaal resultaat te ontvangen vennootschapsbelasting bedraagt € 697.000 (2015: te betalen € 463.000). Het effectieve belastingtarief bedraagt afgerond 52,6%.

	Boekjaar 2016 x € 1.000,-	Boekjaar 2015 x € 1.000,-
De aansluiting tussen het commerciële en fiscale resultaat is als volgt:		
Commercieel resultaat	-1.398	3.905
Eliminatie niet-gerealiseerd waardeveranderingen	-1.748	-1.406
Agio/disagio, fiscaal niet als verlies aan te merken	1.282	240
Dotatie aan voorziening voor groot onderhoud	-460	-392
Fiscale afschrijving	-425	-428
Overige verschillen (POC-winst/niet aftrekbare kosten)	-	-23
Fiscaal resultaat	<u>-2.749</u> =====	<u>1.896</u> =====

Voorwaartse verliesrekening is van toepassing voor een bedrag van € 225.000 en gezien het verwachte fiscaal resultaat over 2017 (€ 1,3 miljoen positief) verantwoord onder “Financiële vaste activa, latente belastingvorderingen”.

Winst- en verliesrekening 2016 (categoriaal model)

	Boekjaar 2016 x € 1.000,-	Boekjaar 2015 x € 1.000,-
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	6.502	6.384
Opbrengsten servicecontracten	1.121	1.296
Overige bedrijfsopbrengsten	49	
	58	
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	-	48
Opbrengst verkoop nieuwbouw	-	5.748
Som der bedrijfsopbrengsten	7.672	13.534
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	81	82
Lonen en salarissen	575	532
Sociale lasten	96	86
Pensioenlasten	87	92
Onderhoudslasten	1.792	753
Kostprijs verkoop nieuwbouw	300	4.767
Lasten servicecontracten	976	1.145
Overige bedrijfslasten	1.052	904
Som der bedrijfslasten	4.959	8.361
Bedrijfsresultaat	2.713	5.173
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
	1.748	1.406
Rentebaten en –lasten		
Rentebaten	55	26
Rentelasten	-5.914	-2.699
Resultaat voor belastingen	-1.398	3.905
Belastingen	754	-542
Resultaat na belastingen	-644	3.363

	Boekjaar 2016 x € 1.000,-	Boekjaar 2015 x € 1.000,-
Algemeen		
Het resultaat is als volgt opgebouwd:		
Bedrijfsresultaat	2.713	5.172
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.748	1.406
Renteresultaat	-5.859	-2.673
Resultaat voor belastingen	-1.398	3.905
Vennootschapsbelasting	754	-542
Jaarresultaat	-644	3.363
	=====	=====

De daling van het jaarresultaat met € 4.007.000 kan als volgt worden verklaard:

1. Lagere opbrengst nieuwbouw/kostprijs verkoop nieuwbouw	-1.281
2. Hogere onderhoudslasten	-1.039
3. Stijging niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	342
4. Hogere rentelasten	-3.186
5. Lagere te betalen Vennootschapsbelasting	1.296
6. Overige	-139
Totaal	-4.007
	=====

1. Lager ontwikkelresultaat € 1.281.000 opbrengst nieuwbouw/kostprijs verkoop nieuwbouw verantwoord (in 2015 € 981.000).
2. Ten opzichte van voorgaand boekjaar zijn de onderhoudslasten met € 1.039.000 toegenomen. Dit komt met name door een hoger niveau van planmatige werkzaamheden.
3. Stijging niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille met € 342.000. In 2016 is er € 1.748.000 aan positieve waardeverandering verantwoord ten opzichte van € 1.406.000 in 2015. De waardeontwikkeling betreft enerzijds marktontwikkelingen en anderzijds het volgen van het (voorgeschreven) "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat".

4. Hogere rentelasten € 3.186.000 (nadeel). Als gevolg van het vervroegd aflossen van twee hoogrentende leningen (ca. 5%) met een omvang van € 13,8 miljoen is er in 2016 € 3,3 miljoen aan boeterente betaald.
5. Ten opzichte van voorgaand boekjaar is de te betalen Vennootschapsbelasting met € 1.296.000 gedaald. Het fiscale resultaat is in 2016 lager als gevolg van de boeterente van het vervroegd aflossen van de leningen.

	Boekjaar 2016 x € 1.000,-	Boekjaar 2015 x € 1.000,-
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	81	82
Lonen en salarissen	575	532
Sociale lasten	96	86
Pensioenlasten	87	92
Onderhoudslasten	1.792	753
Kostprijs verkoop nieuwbouw	300	4.767
Lasten servicecontracten	976	1.145
Overige bedrijfslasten	1.052	904
Som der bedrijfslasten	4.959	8.361

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	81	82
Totaal	82	82
	=====	=====

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	575	532
Sociale lasten	96	86
Pensioenlasten	87	92
Totaal	756	710
	=====	=====

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

middeloonregeling. De middeloonregeling geldt sinds 1 januari 1992. Een middeloonregeling houdt in dat u elk jaar pensioen opbouwt over het loon van dat jaar.

Op 31 december 2016 waren 13 medewerkers (31 december 2015: 13) in dienst van WoonCompas. In 2016 waren gemiddeld 12 werknemers op fte-basis in dienst van WoonCompas (2015: 12).

De totale bezoldiging van de Commissarissen bedraagt in het boekjaar € 53.980 (2015: € 65.340).

	Boekjaar 2016 x € 1,-	Boekjaar 2015 x € 1,-
Naam: M.A.H. Korthorst, directeur-bestuurder		
Beloning	84.900	84.900
De belastbare en variabele onkostenvergoedingen	n.v.t.	n.v.t.
De voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	15.435	17.499
De functie of functies	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder
Omvang dienstverband	1,0 fte	1,0 fte
De duur en omvang van het dienstverband in het boekjaar	12 maanden	12 maanden
De uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	<u>100.335</u> =====	<u>102.399</u> =====

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in werking getreden voor zowel de RvC als voor de directeur-bestuurder. De bezoldiging van de heer Korthorst als directeur-bestuurder overschrijdt het WNT-maximum van €105.000 Bezoldigingsklasse C in 2016 niet.

	Boekjaar 2016 x € 1,-	Boekjaar 2015 x € 1,-
--	--------------------------	--------------------------

Specificatie bezoldiging commissarissen (afrondding op € 1)

Naam:	Dhr. M. Schut	Dhr. M. Schut
Functie of functies	voorzitter Raad van Commissarissen	voorzitter Raad van Commissarissen
De duur van de functie vervulling	12 maanden	12 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW	€ 12.000,00	€ 12.000,00

Naam:	Dhr. H.J.J. Lourens	Dhr. H.J.J. Lourens
Functie of functies	Vice-voorzitter, Voorzitter Auditcommissie	Vice-voorzitter, Voorzitter Auditcommissie
De duur van de functie vervulling	12 maanden	12 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW	€ 10.000,00	€ 10.000,00

Naam:	Dhr. J. Freie	Dhr. J. Freie
Functie of functies	Secretaris, lid remuneratiecommissie	Secretaris, lid remuneratiecommissie
De duur van de functie vervulling	12 maanden	12 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW	€ 8.000,00	€ 8.000,00

Naam:	Mevr. M. Janssen van Raay	Mevr. M. Janssen van Raay
Functie of functies	Lid	Lid
De duur van de functie vervulling	12 maanden	12 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW	€ 8.000,00	€ 8.000,00

Naam:	Dhr. P. van Poelgeest	Dhr. P. van Poelgeest
Functie of functies	Lid	Lid
De duur van de functie vervulling	12 maanden	12 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW	€ 8.000,00	€ 8.000,00

Naam:	Dhr. G. Waalwijk	Dhr. G. Waalwijk
Functie of functies	n.v.t.	Lid
De duur van de functieervulling		12 maanden
De som van de bezoldiging, excl BTW		€ 8.000,00

De 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 € 10.500 en voorzitter maximaal € 15.750 per jaar.

	Boekjaar 2016 x € 1.000,-	Boekjaar 2015 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	300	4.767
	300	4.767
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.

Opbrengsten servicecontracten	976	1.145
Totaal	976	1.145
	=====	=====

Overige bedrijfslasten

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

Overige personeelskosten	93	104
Huisvestingskosten	90	70
Kosten Raad van Commissarissen	54	65
Algemene kosten	176	67
Bijdrage leefbaarheid	4	9
Belastingen en verzekeringen	342	326
Overige heffingen	293	263
Totaal overige bedrijfslasten	1.052	904
	=====	=====

	Boekjaar 2016 x € 1.000,-	Boekjaar 2015 x € 1.000,-
--	------------------------------	------------------------------

Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie

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

Deloitte Accountants B.V.:

Controle van de jaarrekening	76	54
Andere controle opdrachten	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	<u>76</u> =====	<u>54</u> =====

Overig Deloitte netwerk:

Controle van de jaarrekening	-	-
Andere controle opdrachten	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	<u>76</u> =====	<u>54</u> =====

12.5 Ondertekening van de jaarrekening

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

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

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

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

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

Mevr. M. Janssen van Raay
Lid Raad van Commissarissen

Rotterdam, 12 juni 2017

13. Overige gegevens

13.1 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

13.2 Vaststelling van de jaarrekening 2015

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

13.3 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

Het negatieve resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 644.000 is geheel ten laste van de overige reserves gebracht.

13.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting WoonCompas te Rotterdam.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van stichting WoonCompas te Rotterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting WoonCompas op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De enkelvoudige balans per 31 december 2016.
2. De enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting WoonCompas, zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag.
- De overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Rotterdam, 12 juni 2017

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. L.A. Goossens-Kloek RA

Jaarverslag 2016 Stichting WoonCompas

Tekst : WoonCompas
Tekst Accountant : Deloitte
Print en opmaak : WoonCompas

WoonCompas 6/17 : Ingrid Burgers
Carlo Bonte
Yvonne van Brakel
Annelies Dekker
Brigitta Hofman
Marco Hoogland
Tahar Jairi
Marcel Korthorst
Claudia Lagas
Maarten van Lith
Yvonne Pont
Brian Rodenburg
Eric Schopman
Ronald Schouten
René van der Torre

wooncompas.nl
Rotterdam 2017