

Jaarverslag 2017
Stichting WoonCompas



JAARSTUKKEN 2017:

BESTUURSVERSLAG

1. VOORWOORD EN VERSLAG VAN DE BESTUURDER	4
1.1 Voorwoord	4
1.2 Verslag van de bestuurder	6
2. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	11
3. GOVERNANCE	21
3.1 Directie en Bestuur	21
3.2 Raad van Commissarissen	22
3.3 Horizontale dialoog, de Raad van Participanten	23
4. BIJ VOORRANG HUISVESTEN VAN DE PRIMAIRE DOELGROEP	26
4.1 Ontwikkeling van de huursom	26
4.2 Woningtoewijzing	27
4.3 Mutatie in het woningbezit	29
4.4 Huurderving wegens leegstand	29
4.5 Bijzondere doelgroepen	30
4.6 Huurinvorderingsbeleid	30
4.7 Nieuwbouwbeleid	31
4.8 Verkoopbeleid	31
5. KWALITATIEF IN STAND HOUDEN VAN HET WONINGBEZIT	32
5.1 Kwaliteit van de woongelegenheden	32
5.2 Prijs van de woongelegenheden	33
5.3 Planmatig, correctief en mutatieonderhoud	33
5.4 Duurzaam bouwen	33
5.5 Betrokkenheid huurders bij het kwaliteitsbeleid	34
6. BETREKKEN VAN HUURDERS BIJ BELEID EN BEHEER	35
6.1 Bewonersparticipatie	35
6.2 Functioneren van een geschillencommissie	36
7. LEEFBAARHEID	37
7.1 Veiligheid	37
7.2 Het stimuleren van de betrokkenheid van de bewoners	37
7.3 Inhoudelijk meewerken aan een leefbaarheidsaanpak	37

7.4	Faciliteren van medische zorg	38
7.5	Faciliteren van lichamelijke en geestelijke verzorging	38
8.	FINANCIËN	39
8.1	Beoordelingen externe toezichthouders	39
8.2	Financieel Beleid	40
8.3	Waarde activa	42
8.4	Financieren en beleggen	43
8.5	Verbindingen	43
8.6	Bezwaren van onroerende zaken	43
8.7	Onrendabele investeringen	43
9.	RISICOMANAGEMENT	44
9.1	Risico analyse en maatregelen	44
9.2	Risicobeheersing en controlesystemen	46
9.3	Integriteit	47
10.	KENGETALLEN	48
11.	JAARREKENING	53
11.1	Balans per 31 december 2017	53
11.2	Winst- en verliesrekening 2017 (functioneel model)	55
11.3	Kasstroomoverzicht (volgens de directe methode)	56
11.4	Waarderingsgrondslagen	59
11.5	Toelichting op de balans	70
11.6	Toelichting op de winst- en verliesrekening	92
11.7	Ondertekening van de jaarrekening	108
12.	OVERIGE GEGEVENS	109
12.1	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	109
12.2	Vaststelling van de jaarrekening 2016	109
12.3	Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017	109
12.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	110
12.5	Enkelvoudige balans DAEB en Niet-DAEB	113

1. Voorwoord en verslag van de bestuurder

1.1 Voorwoord

In het afgelopen jaar heeft WoonCompas wederom de mijlpalen uit het herstelplan gerealiseerd en aan alle verplichtingen van een woningcorporatie voldaan. Voor het relatief kleine team dat dit voor elkaar heeft gekregen is dat een prestatie van formaat. We staan daar niet zo vaak bij stil en vinden het vanzelfsprekend dat telkens weer aan de toenemende regeldruk kan worden voldaan. Maar dat is het niet. Daarom een groot compliment aan de medewerkers van WoonCompas die dit ook in het afgelopen jaar weer mogelijk hebben gemaakt.

Het liefst richten we ons op waar het echt om gaat: om onze huurders, de senioren en kwetsbare Rotterdammers die wij een thuis willen bieden. Daarom in dit voorwoord aandacht voor twee huurders: één die al jaren bij ons woont en het afgelopen jaar is gestart met basketballen, een andere die door ons op weg is geholpen om zijn daklozenbestaan achter zich te laten.

Begin 2017 zag ik op RTV Rijnmond een filmpje over een man die in de daklozenopvang terecht was gekomen. Een herkenbaar verhaal van iemand die jarenlang een 'normaal' leven leidde, maar door pech en een paar foute beslissingen al jaren op straat rondzwierf. Of, zoals hij het verwoordde: "Ik ben een keer linksaf geslagen, waar ik achteraf rechtsaf had moeten slaan".

Via het Leger de Heils heb ik contact met hem gezocht en een voorstel gedaan. Vlak daarvoor had ik binnen WoonCompas namelijk een gesprek over logeerkamers die steeds vaker leegstonden. Bovendien kon hij zijn kwaliteit als fotograaf inzetten om de huurverplichting bij aanvang in natura te voldoen, door foto's te maken voor onze nieuwe website. Hij is op ons aanbod ingegaan en heeft zijn leven weer aardig op orde. Ik vertel dit verhaal graag, omdat het iets zegt over onze betrokkenheid bij ons werk. Maar ook over de creativiteit bij onze medewerkers om verder te denken dan het systeem en de regels, maar oog hebben voor wat de bedoeling is.

De andere huurder die opviel is een dame die vorig jaar op hoge leeftijd is begonnen met basketbal, een sport die ze nog nooit eerder had beoefend maar wel wilde uitproberen. "Ik vind het grandioos om te doen", volgens het artikel in de Libelle. "Als mensen horen dat ik nog basketbal valt hun mond soms open. Maar dat kun jij óók zeg ik dan. Je moet het gewoon eens proberen. Ik vertel ze dat ik niks af wist van basketbal en dat het grandioos is om te doen. Soms krijg ik ze wel eens mee. Ik vind het leuk om anderen over die drempel heen te helpen. Zelf voel ik nooit weerstand om nieuwe dingen te proberen. Ik zit bijvoorbeeld ook op computerles. Ik heb leren e-mailen, skype en internetbankieren op mijn laptop. Ik ken genoeg mensen om me heen die zeggen dat ze zo'n ding niet in huis willen. Ze proberen het niet eens om te leren. Wat dat betreft ben en blijf ik nieuwsgierig naar dingen. Ik merk dat ik daardoor scherper blijf. Mensen die hun huis bijna niet uitkomen praten alleen over wat ze binnen meemaken. Ik ga liever de deur uit, dingen ondernemen. Het rustiger aan doen, waarom zou ik?"

WoonCompas is met Rotterdam basketbal en sporthal De Zevenkampse Ring initiatiefnemer van Walking basketbal. Wekelijks traint een groep van 10 tot 15 senioren, waaronder een aantal huurders van WoonCompas, onder leiding van een eredivisiespeler. Een succesvolle start van een sportief initiatief dat hopelijk op meer plekken in Rotterdam navolging krijgt.

Tot slot. Op het moment dat dit jaarverslag uitkomt is bekend dat ik WoonCompas per 1 augustus zal verlaten. Ik kijk terug op een hele mooie tijd, zowel voor mijzelf als voor de organisatie. In de afgelopen jaren is een prachtig nieuwbouwcomplex op Katendrecht gerealiseerd waar alles samenkomt wat ons kenmerkt: maatschappelijk ondernemerschap, creativiteit, doorzettingsvermogen en een goede organisatie. Door het nieuwe normenkader van de woningwet en het verscherpte financieel toezicht is de koers verschoven van ontwikkelen naar beheer. Ik ben trots op de prestaties die 'team WoonCompas' heeft neergezet. Die waren er altijd op gericht om onze huurders een thuis te geven. Ik heb me daar met veel plezier en passie voor ingezet en ben er van overtuigd dat de meerwaarde van WoonCompas ook in de toekomst zichtbaar zal blijven.

1.2 Verslag van de bestuurder

1.2.1 Verscherpt toezicht en Herstelplan

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

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

Uit de strategische heroriëntatie kwamen twee belangrijke keuzes voort:

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

Dit heeft er toe geleid dat in 2017 is gestart met de verkoop van de complexen Rhoo en Folkert Elsingastraat, waarbij de verkoop van Rhoo zelfs al is gerealiseerd. Deze objecten waren niet langer passend binnen de vastgoedportefeuille van WoonCompas en zijn belangrijke mijlpalen in het herstelplan. In 2016 waren andere belangrijke doelen al gerealiseerd, zoals de integrale conditiemeting NEN2767 en de herfinanciering van leningen.

WoonCompas is op koers bij het realiseren van financieel herstel. We hebben echter nog een lange weg te gaan: op basis van de laatste prognoses zal WoonCompas pas over zeven jaar (in 2025) aan de gestelde eisen voldoen.

1.2.2 Woningwet en administratieve scheiding

Woningcorporaties hebben sinds juli 2015 te maken met de Woningwet en het BTIV. Dit nieuwe wettelijke kader is een reactie op de onvrede over het maatschappelijk functioneren van woningcorporaties. Naar aanleiding van een groot aantal incidenten bij corporaties is een Parlementaire enquête ingesteld, die er toe heeft geleid dat corporaties zich voortaan 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). Dit is door WoonCompas uitgewerkt in een scheidingsvoorstel, waarbij deze twee activiteiten administratief worden gescheiden. De niet-DAEB activiteiten van WoonCompas betreffen de exploitatie van een de gezondheidscentra en de verhuur van enkele duurdere huurwoningen. Dit zijn waardevolle aanvullingen om het langer zelfstandig thuis wonen mogelijk te maken, dan wel een divers woningaanbod te kunnen bieden.

Daarnaast heeft WoonCompas in het kader van de nieuwe wetgeving in 2017 een nieuw investeringsstatuut en –kader opgesteld, nadat het eerder al de statuten in lijn met de nieuwe wet had gebracht en een Reglement Financieel Beleid en Beheer had opgesteld.

1.2.3 Inkoopsamenwerking

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

Gezamenlijk is een projectgroep gevormd en een aantal vastgoedcategorieën benoemd voor samenwerking. Voor 2016 betrof dit het onderhoud en de vervanging van de centrale verwarming, op liftonderhoud, en op liftadvies. In de projectgroep zitten medewerkers van de zes samenwerkende corporaties, begeleid door een inkoopadviseur. In plaats van ieder voor zich wordt nu samengewerkt. Besparingen zijn mooi meegenomen, maar dat is niet in eerste instantie het doel. De boodschap die de groep meekreeg van hun bestuurders was dat die langs drie lijnen resultaten wilden zien:

- Beter: voor de huurder en de organisatie
- Boeiend: voor de betreffende medewerker
- Betaalbaar: mag goedkoper

De eerste resultaten van deze samenwerking zijn inmiddels bekend. Er zijn betere contracten gesloten en de uniformiteit maakt het contractmanagement ook beter. Daarnaast hebben de huurders er ook profijt van. In de liftcontracten zijn bijvoorbeeld afspraken gemaakt over de aanrijtijden van de monteurs, maar er zijn ook afspraken gemaakt over het maximaal toegestane aantal storingen aan individuele centrale verwarmingsketels.

1.2.4 Hoger beroep project MUSA Katendrecht

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

vastgesteld op 21 juni 2018.

1.2.5 Enkele bijzonderheden

Onderzoek samenwerking/fusie

In de tweede helft van 2017 is een onderzoek gestart naar de meerwaarde van samenwerking met Woonvisie en Laurens Wonen. In december is deze verkenning door Laurens Wonen tot nader order gestopt. Het onderzoek wordt in 2018 door Woonvisie en WoonCompas vervolgd.

Klanttevredenheid

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

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

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

De Aarhof

Na het vertrek van Laurens in 2015 is verzorgingshuis De Aarhof gebruikt als tijdelijke locatie voor 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 naar verwachting tot einde 2018 in de Aarhof.

WoonCompas is met diverse partijen waaronder de gemeente Rotterdam in gesprek over de toekomst van de Aarhof.

Arcadia

Op 13 oktober verrichtte de Rotterdamse wethouder Hugo de Jonge de feestelijke opening van het nieuwe Arcadia aan de Apollostraat in Rotterdam. De wethouder benadrukte het belang van een gebouw en voorziening als Arcadia voor de buurt en de stad Rotterdam. Speciaal woord van dank ging uit naar de voorzitter van bewonersorganisatie 110-Morgen, Jan Pierweijer. Met zijn niet aflatende inzet levert hij een belangrijke bijdrage aan het succes van Arcadia.

De afgelopen drie jaar is het oorspronkelijke verzorgingshuis verbouwd tot een woongebouw waar ouderen zelfstandig kunnen wonen. Alle 119 appartementen zijn inmiddels verhuurd. Binnen het gebouw wordt nauw samengewerkt tussen de organisaties Habion, Pameijer, Profila Zorg, Dock, Middin, WoonCompas en

Bewonersorganisatie 110-Morgen. Arcadia is als officieel Huis van Wijk, een nieuwe trekpleister in de wijk, waar de burens altijd welkom zijn.

WoonCompas verzorgt het vastgoedbeheer van de panden van Habion in Rotterdam, waaronder Arcadia. Naast de positieve geluiden over de woningen en de samenwerking tussen partijen in Arcadia liepen wij als beheerder ook tegen enkele aanloopproblemen aan. Zowel de brandmeldinstallatie als de centrale verwarming waren in 2017 nog niet zonder storingen. Na het uitvoeren van het planmatig onderhoud in 2018 zullen deze problemen definitief zijn verholpen.

ISAE3402

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

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

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

1.2.6 Organisatieontwikkelingen

De organisatie was in 2017 in beweging. Na het vertrek van de projectmanager vastgoed & strategie is de organisatie anders ingericht met een heldere afbakening tussen 'Vastgoed' en 'Wonen', ieder met een eigen manager. Na een periode met langduriger uitval van enkele medewerkers in de tweede helft van 2017 heeft deze nieuwe indeling inmiddels voor rust en duidelijkheid gezorgd.

Het team is in juli 2017 versterkt met een huismeester voor het complex Arcadia. Dat pand is na de transformatie toegevoegd aan de beheerportefeuille, waardoor extra huismeesterinzet nodig was. Wij zijn erg blij met de inzet en kwaliteiten van deze nieuwe medewerker.

In september 2017 is een personeelsvertegenwoordiging opgericht om de vertegenwoordiging van medewerkers in het licht van het onderzoek naar samenwerking/fusie te formaliseren.

Het ziekteverzuim was met gemiddeld 2,9% evenals in voorgaande jaren vrij laag. In de laatste maanden van het jaar was wel sprake van langduriger uitval, waardoor tijdelijk personeel is ingehuurd. Met vereende krachten is er voor gezorgd dat onze huurders dat niet hebben gemerkt. Daar ben ik erg trots op.

1.2.7 Verantwoording 2017

In dit jaarverslag verantwoorden wij ons over de geleverde prestaties. We laten zien dat we in 2017 met veel energie invulling geven aan het herstelplan dat gericht is op financieel herstel.

Ik verklaar dat al onze middelen in 2017 volledig zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Ik wens u veel leesplezier!

Marcel Korthorst
directeur-bestuurder

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

Algemeen

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

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

Legitimatie

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

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

Extern toezichtskader

AedesCode

Governancecode Woningcorporaties

Intern toezichtskader

Statuten

Bestuursreglement

Profielschets RvC

Reglement RvC 2010

Integriteitscode en klokkenluidersregeling

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

Besturings- en beheersingskader

- het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015
- het Herstelplan
- de portefeuillestrategie
- de notitie strategie 2011-2016, als vervolg op de strategienota ‘Richting aan de groei’ (2005);
- de notitie ‘Meer dan noodzakelijk’ (2011), waarin een aantal beginselen van WoonCompas meer praktisch zijn uitgewerkt;
- Investeringskader voor vastgoedprojecten;
- het Jaarplan;
- financiële kaders van de begroting;
- het treasurystatuut

Commissies

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

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

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie doet jaarlijks voorstellen aan de Raad betreffende:

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

Auditcommissie

Het houden van toezicht ten aanzien van:

- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de gedragscodes;
- de financiële 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 2017 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisering van de corporatiedoelstellingen.

Werkwijze

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

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

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

De Raad van Commissarissen is in het afgelopen jaar vijf keer bijeen geweest in een reguliere vergadering. Daarnaast is in november een gezamenlijke bijeenkomst gehouden met de raad van Laurens Wonen en die van Woonvisie.

Besluitenlijst voor het jaar 2017

Vergadering 08 februari 2017

De RvC stemt in met het overstappen van ING naar BNG voor de leningen met een renteherziening per 1 maart 2017.

De RvC keurt het investeringsstatuut goed.

Vergadering 19 april 2017

De RvC stemt in met het instellen van een hoger beroep n.a.v. het vonnis van Rechtbank d.d. 8 maart 2017.

De RvC stemt in met het aantrekken van twee leningen bij BNG voor totaal 5,4 miljoen, resp. 6,4 als de teruggave VPB niet tijdig ontvangen is.

De RvC stemt in met de verkoop van Folkert Elsingastraat 34 aan PMT Staete.

Vergadering 12 juni 2017

De RvC besluit unaniem om de jaarstukken 2016 (jaarverslag en jaarrekening) goed te keuren. MK stelt jaarrekening vast

De RvC stemt unaniem in met het bod in het kader van prestatieafspraken 2018 met gemeente Rotterdam.

Vergadering 11 oktober 2017

De RvC besluit unaniem in te stemmen met de verkoop van Rhoon aan Brukon

Vergadering 6 december 2017

De RvC stemt in met de begroting 2018 - 2027

De RvC keurt het addendum bij het reglement financieel beheer en beleid goed.

Zelfevaluatie en visitatie

In 2017 is geen nieuwe zelfevaluatie uitgevoerd van het functioneren van de Raad van Commissarissen als geheel. In 2018 zal die opnieuw plaatsvinden.

Onafhankelijkheid, integriteit

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

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 2017 zijn bij de Raad van Commissarissen geen meldingen over misstanden binnengekomen.

In 2017 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 2017, functies, nevenfuncties, jaar van benoeming en herbenoeming, deelname aan commissies en deskundigheidsgebied van de verschillende leden wordt verwezen naar de specifieke paragraaf.

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

Remuneratiecommissie

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

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

Marcel Korthorst functioneert naar tevredenheid van de commissie. Op basis van de geformuleerde jaardoelen is het afgelopen jaar 2017 doorgenomen. Het merendeel van de doelen is gehaald. Dat is een compliment waard. Waar dat anders uitviel, was dat slechts zelden door het handelen van de bestuurder.

Het proces rond de beoogde fusie is in 2017 in gang gezet. De bestuurder heeft op tijd de informatie gedeeld met de Raad. Het was spijtig dat de bijeenkomst tussen de drie Raden van Commissarissen niet eerder plaats kon vinden.

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

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 2017 heeft de auditcommissie op onderstaande vier terreinen haar rol specifiek en met extra zorg ingevuld:

1. Verscherpt Toezicht

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

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

2. Herstelplan en financiële meerjarenprognose

Gegeven de situatie van verscherpt toezicht waarin WoonCompas zich bevind is toezicht op (de realisatie van) het herstelplan van WoonCompas cruciaal. Daarom vormt dit een permanent aandachtspunt voor de auditcommissie. In het bijzonder daar waar het de doorrekening betreft van het meerjarenplan tot de financiële meerjarenprognose. Hierbij wordt eveneens nadrukkelijk aandacht besteed aan de kansen en bedreigingen die zich daarbij kunnen voordoen in de vorm van (financiële) scenario-analyses.

Ten aanzien van dit punt dient merkt de audit commissie op dat de bestuurder van WoonCompas “evenwichtig” acteert en niet “opportunistisch” of onnodig “voorzichtig”. Regelgeving wordt in acht en serieus genomen. De ‘risk appetite’ van de bestuurder maakt dat WoonCompas alert en doeltreffend handelt.

3. Jaarverslaggeving

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

4. Benoeming accountant

In 2017 heeft de benoeming van Verstegen Accountants plaatsgevonden als controlerend accountant vanaf boekjaar 2017. Reden hiervoor is dat de audit commissie, en met haar de Raad van Commissarissen, van mening is dat Verstegen Accountants beter bij een kleinere woningcorporatie als WoonCompas past en tariefstelling lager is dan bij een van de grote vier accountantskantoren. De benoeming is met zorg gedaan. Daarbij is extra aandacht geschonken aan aspecten kennis van en bekendheid met de sector, de continuïteit van het controleteam en de kwaliteit van dienstverlening.

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, 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.

Risicomanagement is het succesvol nemen van risico's om doelen te bereiken. Niet meer, niet minder.

Mutaties Raad van Commissarissen.

Er waren in 2017 geen mutaties.

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 2017 de volgende verdeling:

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

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

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

PE-punten behaald

De leden van de RvC hebben in 2017 deelgenomen aan meerdere leergangen en scholingsactiviteiten in het kader van de Permanente Educatie (PE). Van 2017 moet men er ieder kalenderjaar minimaal 5 PE-punten halen, het overschot van het jaar daarvoor mag een keer meegenomen worden naar het volgende jaar. Alle leden hebben in november deelgenomen aan een in-company cursus 'Assetmanagement en integrale vastgoedsturing' à 3 PE-punten.

Theo Schut	: 3+5 meegenomen, totaal 8 punten
Harald Lourens	: 3+13 meegenomen, totaal 16 punten
Mary Janssen van Raaij	: 3+8 meegenomen, totaal 11 punten
Piet van Poelgeest	: 3+4 meegenomen, totaal 7 punten
Jan Freie:	: 3+5 meegenomen, totaal 8 punten

Hiermee heeft ieder lid van de RvC voldaan aan de eisen

Beheren versus Ontwikkelen.

Ingegeven door de vraag , 'wie is mijn naaste?', naar aanleiding van de frase in Leviticus 19 “.... heb uw naaste lief als uzelf....” vertelt Jezus (in Lucas 10) het verhaal dat bekend staat als dat van de Barmhartige Samaritaan. Als het gaat om Christelijke waarden is het vooral deze gelijkenis (niet wie je bent doch wat je doet) dat leidraad en richtsnoer is voor de Raad van Commissarissen daar waar het de doelstelling van WoonCompas betreft: huisvesting bieden aan kwetsbaren en senioren, woonachtig in en om Rotterdam.

De laatste jaren zijn de regels voor corporaties nogal veranderd en voor WoonCompas in het bijzonder: de huidige Woningwet (vaak viel in de vergadering van Raad van Commissarissen het adagium....'dat tijdens de wedstrijd de spelregels veranderen....'), met als gevolg strengere financiële normen door de externe toezichthouder WSW, alsmede een stelselwijziging in de zorg. Deze veranderingen hebben er toe geleid dat de financiële positie van WoonCompas 'verslechterd' is en als gevolg hiervan onder financieel toezicht is gekomen. Bij ongewijzigd beleid (voornamelijk beheren van vastgoed) zal WoonCompas pas over vele jaren voldoen aan de financiële ratio's zoals die thans gelden. Kortom sinds het gereedkomen van het project Musa Katendrecht heeft WoonCompas niet meer kunnen investeren in projecten om kwetsbaren te kunnen huisvesten.

Ondanks de gemengde gevoelens hierover bij de leden van de Raad hebben we, natuurlijk met de bestuurder tijdens vergaderingen, enerzijds onze zegeningen geteld doch ook naar alternatieve mogelijkheden gezocht. Daartoe is in meerdere vergaderingen (ook onder leiding van een extern deskundige, oud wethouder van Rotterdam Karakus) met behulp van een inventarisatie van de (karakteristieken) van corporaties zowel in de Regio Rotterdam als daar buiten uitvoerig van gedachten gewisseld met als uitgangspunten: het doel, de christelijke identiteit van WoonCompas doch ook de kwetsbaarheid van de relatief kleine organisatie.

Uiteraard passeerden gedurende het jaar 2017, zoals ook door de voorzitter van de Auditcommissie beschreven, op initiatief van de bestuurder de noodzakelijk acties door WoonCompas als gevolg van het verscherpt toezicht (waar onder het herstelplan) de revue. Als gevolg van het feit dat Woonvisie (algemene corporatie te Ridderkerk) interesse toonde in het noodlijdende Humanitas Huisvesting en daartoe noodzakelijkerwijs de mogelijkheden van samenwerking (en eventuele fusie) met WoonCompas (en Laurens Wonen) zocht, is begin 2017 door de bestuurders van deze corporaties de mogelijkheden hiervan onder leiding van een externe partij gestart. Dit proces is ook na het afhaken van Humanitas Wonen door de bestuurders gecontinueerd.

In het bedrijfsleven wordt bij mogelijke fusie of overname snel (veelal de voorzitter van de) interne toezichthouder bij zo'n proces betrokken. In dit geval werd eerst na vele maanden voorbereiding door de bestuurders op basis van een wat mager en onvoldoend uitgewerkt (financieel) strategisch plan, na voorbereiding door de (plv.-)voorzitters en bestuurders, door de voltallige Raden van commissarissen hierover van gedachten gewisseld. Daaruit bleek bij de drie Raden nog vele vragen (structure, strategy, showstoppers); bovendien was dit voor de Raad van Toezicht van Laurens Wonen aanleiding om aan het samenwerkings-/fusieplan verder niet mee te werken. Woonvisie en WoonCompas hebben besloten het proces van mogelijke samenwerking voort te zetten.

De noodzaak voor WoonCompas van een strategische alliantie of fusie lijken voor de hand te liggen: financiële ruimte om aan de doelen van WoonCompas te voldoen, grotere doelmatigheid en geringere kwetsbaarheid van de organisatie. Anders lijkt beheren van vastgoed voor de komende jaren met vooralsnog gecontinueerd verscherpt toezicht de belangrijkste opgave van WoonCompas.

Verklaring van de Raad van Commissarissen

In de vergadering van 30 mei 2018 heeft de Raad van Commissarissen de jaarrekening 2017 vastgesteld, hetgeen overeenkomstig artikel 17 lid 3 van de statuten de directie tot volledige décharge strekt voor haar bestuur over 2017.

Rotterdam, 30 mei 2018

Namens de Raad van Commissarissen

drs. M. Schut
voorzitter

3. Governance

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

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

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

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

3.1 Directie en Bestuur

Het bestuur over de periode 1 januari 2017 tot 1 december 2017:

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

Functie:

directeur - bestuurder

Benoeming:

1 april 2014

De heer Korthorst is per 1 april 2014 benoemd tot directeur-bestuurder. Tot dat moment vervulde hij de functie directeur bedrijfsvoering. De bestuurder is benoemd voor een periode van 4 jaar en is per 1 april 2018 voor een nieuwe periode van 4 jaar herbenoemd. De bezoldiging past binnen de Wet Normering Topinkomens en de daarvan afgeleide staffel. WoonCompas valt in 2017 eenmalig in klasse D, maar vanaf 2018 weer in klasse C. Het salaris voor 2017 is inclusief andere kosten componenten voor de werkgever opgenomen in het financiële deel van het jaarverslag, de jaarrekening.

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

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

3.2 Raad van Commissarissen

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

Dhr. M. Schut (1951)

Voorzitter, lid remuneratiecommissie.

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

Beroep: directeur, bedrijfsadviseur

Overige functies o.a.:

- vice voorzitter Raad van Participanten Laurens en WoonCompas;
- lid Stichting Pax Intranibus;
- voorzitter Marine Club Rotterdam;
- consularis Koninklijke van Waning, Capelle ad IJssel/Rotterdam;
- lid bestuur Stichting Kind en Groei Rotterdam;
- voorzitter Stichting Sporthal Molenzicht, Alblisserdam;
- Voorzitter Stichting Loods 24;
- Voorzitter Joods Kindermonument.

Dhr. J. Freie (1960)

Secretaris, lid remuneratiecommissie

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

Beroep: directeur Stadsontwikkeling Maassluis

Overige functies o.a. :

- lid Kascommissie onderafdeling Overschie van de PvdA;
- bestuurslid van De Maatschappij departement Waterweg Noord.

Mevr. M. Janssen van Raay (1967)

Lid namens huurders, met specialisme institutionele huurders.

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

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

Overige functies o.a.:

- consulent diaconie der Evangelisch Lutherse Gemeente Rotterdam;

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

Voorzitter Auditcommissie. Vice voorzitter RvC

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

Beroep: financieel directeur.

Overige functies o.a.:

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

Dhr. P. van Poelgeest (1949)

Lid namens huurders, lid Auditcommissie

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

Beroep: directeur, adviseur.

Overige functies o.a.:

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

Bezoldiging Raad van Commissarissen

De vergoedingen voor de RvC in 2017:

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

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

3.3 Horizontale dialoog, de Raad van Participanten

De Raad van Participanten (RvP) is een statutair vastgelegde Raad die voornamelijk bestaat uit afgevaardigden uit de kring van kerkelijke gemeenten in of nabij het werkgebied van WoonCompas. De RvP houdt toezicht op de grondslag, doelstelling en identiteit van WoonCompas. Daarnaast adviseert de RvP aan de RvC over de huisvesting van en voor de doelgroepen en de positionering van WoonCompas. De RvP ontsluit een breed netwerk dat voeling heeft met maatschappelijke tendensen, vraagstukken en behoeftes in relatie tot het werkveld van WoonCompas en – heel belangrijk – heeft rechtstreekse banden met bewoners.

De RvP representeert de historische stakeholders. De bestuurder is normaliter aanwezig bij de vergaderingen, maar heeft geen stemrecht. In 2017 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 Intranibus. Deze uitwerking leidt tot een extra deel infrastructuur die zinvol is om voeling te houden met locaties en als vanzelf een deel reflectie verzekert. In 2017 hebben de locatiecommissies van Arcadia, Helga, De Aarhof en De Tuinen succesvol een beroep gedaan op Pax Intranibus. Daarnaast zijn met een financiële bijdrage de Appeltaartconcerten mogelijk gemaakt in de locaties Helga en de Aarhof.

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 2017 golden:

dhr. H. Groeneveld, NH Gemeente Berkel en Rodenrijs
mw. 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
(in 2017 afgetreden, opgevolgd door mw. M. Fijan-Rodenburg)
dhr. M. Schut (vice-voorzitter RvP), namens WoonCompas
Vacature, Gereformeerde kerk (vrijgemaakt) Berkel en Rodenrijs
dhr. A. Versteeg, S.G.A. Gemeente Alexanderstad
dhr. G.J. Maclean, Gereformeerde Kerk Vrijgemaakt
Vacature, Protestantse Gemeente Ommoord Zevenkamp
dhr. S. Reuijl, PKN Gemeente Verrijzeniskerk 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
dhr. L.Y. Yuen, Kerkgenootschap Ceme Rotterdam
dhr. T. Grinwis, NH Gemeente Delfshaven
dhr. B.T.A. Westerouen van Meeteren, Regenten 't Hofje van Gerrit de Koker
dhr. H.G. Vis, Instelling Katholiek Rotterdam (voorzitter RvP)
dhr. A. Slootweg, Instelling Katholiek Rotterdam
dhr. R. Soekhlal, Hindoestaanse Gemeenschap
Vacature, RK Parochie De Emmausgangers
Vacature, Algemene Kerkenraad Protestantse Gemeente Barendrecht

mw. A.F. van der Meijden-van der Aa, PKN Gemeente Carnisse Haven
Vacature, RK Parochie OLV van Lourdes
mw. A. Nanson, Evangelische Broeder Gemeente Rotterdam
mw. T. Gelderloos, Doopsgezinde Gemeente Rotterdam
dhr. K. Koning, PKN / Diaconie Hervormde Gemeente Rotterdam Centrum
mw. M.E. Janssen van Raaij, Fonds Lidmatenhuis Evangelisch Lutherse gemeente Rotterdam
mw. H. de Kruijf, Stichting Samen010
dhr. M. Bollerman, Stichting MARA Rotterdam
mw. M. Vorthoren, SPIOR
dhr. C. Ramp, SKIN 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 gemeenten waarin wij actief zijn, het Huurdersplatform, de bewonerscommissies en vele anderen. Eventuele verslagen van deze bijeenkomsten worden doorgaans niet openbaar gemaakt. De overleggen zijn voor WoonCompas belangrijk als informatiebron voor lopende zaken, het eigen functioneren en de toekomstvisie.

4. Bij voorrang huisvesten van de primaire doelgroep

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

In de participatiesamenleving moeten ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen. Dat betekent dat de mensen die wij willen helpen voor hun woonvraag minder goed terecht kunnen bij zorg- en welzijnsinstellingen. Samen met deze instellingen werken wij er aan om de doelgroep in beeld te krijgen en te houden. Een deel van de groep is beperkt qua assertiviteit en met een toenemende groep kwetsbare mensen die zelf hun woonsituatie moeten regelen, schuilt daar een risico in. Wij 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.

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;
- huurdering wegens leegstand;
- bijzondere aandachtsgroepen;
- individuele huursubsidie;
- huurinvorderingsbeleid;
- nieuwbouwbeleid;
- verkoopbeleid.

4.1 Ontwikkeling van de huursom

Volgens richtlijnen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken is de huurstijging per 1 juli 2017 maximaal 2,8% (2016: 2,1%). WoonCompas heeft uit oogpunt van betaalbaarheid en de relatief hoge maximaal redelijke huur een gematigd beleid gevoerd.

Per 1 juli 2017 zijn de huren als volgt verhoogd:

- de woningen in De Aarhof met gemiddeld 0,30% (2016: 0,60%);
- de woningen in het Helga met gemiddeld 0,30% (2016: 0,91%);
- de woningen in Nesselint met gemiddeld 1,50% (2016: 1,46%);
- de geliberaliseerde woningen in Nesselint met gemiddeld 0,30% (2016: 0,42%);
- de woningen in Waterkant met gemiddeld 1,50% (2016: 1,07%).

De gemiddelde huurstijging van de zelfstandige woningen in het gereguleerde (niet geliberaliseerde) bezit bedraagt 0,6% (2015 0,94%).

Bezit voor bijzondere doelgroepen

De overeenkomsten voor deze panden kennen doorgaans een indexering op basis van het CBS-cijfer Consumenten Prijs Index (CPI). De prijsaanpassingen vinden jaarlijks plaats, meestal per 1 juli. In 2017 zijn de huren gemiddeld verhoogd met 1,1% (2016: 0,6%)

4.2 Woningtoewijzing

Regulier bezit

De verhuur van zelfstandige woningen gaat primair via het aanbodmodel Woonnet Rijnmond. WoonCompas geeft voorrang aan 55-plussers die qua inkomen voor de woningen in aanmerking komen. Daarnaast letten we bij woningtoewijzing op aspecten als omvang van het huishouden en de (medische) urgentie. Uitzondering hierop betreft het woongebouw Waterkant. Voor deze woningen maken wij gebruik van de mogelijkheid tot directe toewijzing in samenwerking met de Hindoestaans Surinaamse vereniging en 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 terechtkomen. Inkomens onder de huurtoeslaggrens krijgen een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens (€ 592,55) toegewezen. Voor woningen met een huur > € 592,55 gelden eisen voor een minimaal inkomen.

95% van de nieuwe verhuringen waarbij sprake is van een inkomen onder de huurtoeslaggrens dienen passend te worden toegewezen. WoonCompas gebruikt de 5% ruimte voor het toewijzen van woningen > € 592,55 aan lagere inkomens voor Waterkant, zodat het concept met voorkeurstoewijzing aan de Surinaamse doelgroep in stand kan blijven.

In 2017 is bij nieuwe verhuringen aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslag in alle gevallen een woning toegewezen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Er is geen gebruik gemaakt van de 5% ruimte hierin.

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

In 2017 dienen woningcorporaties tenminste 80% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan de doelgroep, ofwel woningen met een huurprijs tot € 710,68 (prijspeil 2017) toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.165 (prijspeil 2017).

De resterende 20% toewijzingsruimte wordt deels besteed aan huishoudens met een middeninkomen en deels aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 40.349. De verdeling van de resterende 20% toewijzingsruimte is als volgt:

- Tot en met 2020 kan ten hoogste 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen van € 36.165 tot en met € 40.349 (prijspeil 2017).
- 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.

Onderstaand het overzicht nieuwe verhuringen van de complexen in eigendom tot en met 31 december 2017:

2017	< € 36.165	€ 36.165 – € 40.349	> € 40.349
Toegestaan	80%	10%	10%
Realisatie aantal	43	1	1
Toewijzing in %	95,6%	2,2%	2,2%

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.

4.3 Mutatie in het woningbezit

Regulier bezit

In 2017 bedroeg de mutatiegraad 7,6% (2016: 10,7%). Per locatie bedroegen de mutaties wat betreft het woningbezit in:

- De Aarhof	11,7%	(2016: 9,1%)
- Helga	6,9%	(2016: 13,5%)
- Nesselint	6,5%	(2016: 8,9%)
- Waterkant	4,0%	(2016: 2,0%)

De mutatiegraad schommelt meestal 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 2017 geen sprake, wel werden onderhandelingen gevoerd over enkele huurcontracten en is een huurovereenkomst op initiatief van WoonCompas beëindigd. 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.

4.4 Huurderving wegens leegstand

Regulier bezit

De huurderving wegens leegstand in het woningbezit bedroeg in 2016:

- in De Aarhof	1,1%	(2016: 0,7%)
- in Helga	0,6%	(2016: 1,6%)
- in Nesselint niet -geliberaliseerd	0,7%	(2016: 1,6%)
- in Nesselint geliberaliseerd	0,0%	(2016: 1,5%)
- in Waterkant	1,4%	(2016: 0,7%)

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 Rhon en leegstand van een bedrijfsruimte in De Tuinen.

Huurderving totale bezit

De huurderving over de totale portefeuille bedraagt in 2017 0,9% (2016: 0,6%). Dit is lager dan de maximum streefwaarde van 1%. Wij merken dat de vraag naar kleinere betaalbare woningen toeneemt, maar de lage huurderving is ook een verdienste van de medewerkers van WoonCompas.

4.5 Bijzondere doelgroepen

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

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

4.6 Huurinvorderingsbeleid

Regulier bezit

WoonCompas werkt via automatische incasso voor de huur. Dat is praktisch en voorkomt dat mensen per abuis de huur niet betalen. Helaas zijn er iedere maand huurders die hun verplichtingen niet (kunnen) nakomen. In eerste instantie gaan we in gesprek met deze huurder om in te kunnen schatten of het een incident is of dat er structureel iets speelt. Dit contact leidt desgewenst tot betalingsregelingen. In 2017 zijn er geen gedwongen huisuitzettingen geweest.

Het is bekend dat senioren veelal tijdig de huur betalen. Toch weten we dat enkele van onze huurders intensief begeleid worden op financieel gebied. Het voorkomen van huisuitzettingen is mede een verdienste van maatschappelijke instellingen, daar zijn wij dankbaar voor en tegelijkertijd zien wij de bezuinigingen hierop met lede ogen aan. Huurachterstanden blijven onze bijzondere aandacht houden. Ultimo 2017 bedraagt de huurachterstand circa € 235.000,- (2016: € 88.000,-). De voorziening voor oninbaarheid is ongewijzigd en bedraagt € 17.000 (2016: € 17.000).

4.7 Nieuwbouwbeleid

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

4.8 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. De locatie Rhoon is in november verkocht, voor het bedrijfspand aan de Folkert Elsingastraat zal de verkoop naar verwachting in 2018 zijn beslag krijgen.

5. Kwalitatief in stand houden van het woningbezit

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

1. onze woongelegenheden hebben een optimale kwaliteit (NEN2767 streefwaarde 3);
2. voor planmatig, klachten- en mutatieonderhoud hebben wij voor de komende tien jaar een totaal budget van circa € 7 miljoen gereserveerd;
3. bij vervangingsinvesteringen is aandacht voor het voorkomen van nadelige gevolgen voor het milieu en de gezondheid, evenals het gebruik van eindige grondstoffen. WoonCompas heeft daarnaast oog voor flexibiliteit van vorm en functie van onze complexen om duurzaam bouwen meer inhoud te geven;
4. WoonCompas luistert naar haar bewonersvertegenwoordigers, is alert op informatie van huurders in één-op-één contacten. Veel van de huurders zijn betrokken en goede huisvaders voor hun woning. Gevraagde en ongevroegde adviezen dragen bij aan onze kennis van woonwensen en de staat van het complex. Het klanttevredenheidsonderzoek zien wij als een waardevolle bron van informatie.

5.1 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 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.

5.2 Prijs van de woongelegenheden

WoonCompas staat hoog in de lijstjes als het gaat om maximaal redelijke huur. Daar staan wij samen met andere seniorenhuisvesters. Dat komt door 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.

5.3 Planmatig, correctief en mutatieonderhoud

Aan planmatig, correctief en mutatieonderhoud hebben we in 2017 circa € 719.000 besteed (2016: € 1.792.000,-). In 2016 waren de onderhoudsuitgaven aanzienlijk hoger dan andere jaren, maar deze werkzaamheden waren wel voorzien. Een deel van de geplande onderhoudswerkzaamheden (o.a. schilderwerk Aarhof) is doorgeschoven naar 2018, zodat deze samenvallen met het treffen verduurzamingsmaatregelen.

5.4 Duurzaam bouwen

Onze panden kennen de volgende labels:

Historische panden

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

Wooncentra

Helga	Label D/E/F
Aarhof	Label C/D
Nesselint	Label A/B
Waterkant	Label A
<i>Bijzondere panden</i>	
De Tuinen te Bleiswijk	Label A
Maranathalocatie	Label A
Groede	Label F

Voor de komende jaren hebben we budget beschikbaar om de verduurzaming van ons woningbezit vorm te geven. In 2017 zijn de maatregelen voor De Aarhof uitgewerkt, die in 2018 worden uitgevoerd. In 2018 wordt verduurzamingsopgave voor Helga verder uitgewerkt.

5.5 Betrokkenheid huurders bij het kwaliteitsbeleid

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

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

6. Betrekken van huurders bij beleid en beheer

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

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

WoonCompas tracht zo min mogelijk gebruik te maken van de geschillencommissie. Ook in 2017 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 2017 is WoonCompas deelnemer van het Platform Huisvesting Bijzondere Doelgroepen. Hierin wordt getracht de woningtoewijzing voor kwetsbare mensen te verbeteren, vooral nu de intramurale huisvesting voor een groot deel verdwijnt. Wij blijven investeren in een goede relatie met onze vaste partners en de gemeente.

Als WoonCompas doet wat het zegt, dan herkennen huurders hun vragen in onze acties. Om dit objectief meetbaar te maken, doen wij klanttevredenheidsonderzoek; anoniem. In 2017 heeft dit wederom plaatsgevonden, met een verbeterd resultaat ten opzichte van voorgaande jaren. Daar zijn wij erg blij mee.

6.1 Bewonersparticipatie

Het centrale huurdersplatform heeft goed gefunctioneerd in het jaar 2017. Wij hebben geregeld met hen overlegd, onder andere over het onderzoek naar samenwerking met Woonvisie en Laurens Wonen. Daarnaast heeft specifiek overleg plaatsgevonden om tot prestatieafspraken met de gemeente te komen. Dit resulteerde op 4 december 2017 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 2017 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 2017 in de gelegenheid geweest om kennis te nemen van de volgende 'stukken':

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

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

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

6.2 Functioneren van een geschillencommissie

Onze onafhankelijke klachtencommissie is de Geschillencommissie Wonen Zuid Holland. Dit voor het geval het ons niet lukt in overleg met een huurder tot een compromis te komen. In 2017 is wederom geen geschil geweest dat door de commissie behandeld is.

7. Leefbaarheid

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

7.1 Veiligheid

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

Het jaar 2017 was gelukkig een jaar zonder grote incidenten. De voorlichting over babbeltrucs en de aanwezigheid van onze huismeesters overdag, met hun natuurlijke neiging onze bewoners te beschermen, werken. Aandachtspunt is de verhouding tussen enkele bewoners die in complexen wonen. Op fronten neemt de verdraagzaamheid af. Waar wij dat merken laten wij bemiddelen.

7.2 Het stimuleren van de betrokkenheid van de bewoners

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

7.3 Inhoudelijk meewerken aan een leefbaarheidsaanpak

Wij vinden elkaar waar wij elkaar kunnen versterken. In Prins Alexander hebben we in 2017 geparticipeerd in de Buurtgerichte Samenwerking Prins Alexander. 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.

7.4 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 wens om in elk groot centrum een deel (para)medische zorg te bieden is gerealiseerd.

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

7.5 Faciliteren van lichamelijke en geestelijke verzorging

Onze bewoners zijn steeds actiever. Seniorenfitness, koersbal, jeu de boules, creacub en yoga zijn activiteiten die ingenesteld zijn in meerdere wooncentra. Nieuw is het walking basketbal. 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.

8. Financiën

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

8.1 Beoordelingen externe toezichthouders

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

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

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

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

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

- Verkoop van de locatie Rhoo in november 2017;
- Voorbereiden van de verkoop van het bedrijfspand aan de Folkert Elsingastraat;
- De onderhoudsuitgaven zijn objectief in beeld gebracht na conditiemeting van het volledige woningbezit volgens de NEN2767 systematiek;
- Optimalisatie van de rentelasten door herfinanciering van een belangrijk deel van de lening portefeuille;
- Aflossen van leningen;

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

WSW

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

Op 17 augustus 2017 heeft WSW de beoordeling van het geactualiseerde herstelplan en business risks kenbaar gemaakt. Het geactualiseerde herstelplan voldoet aan de gestelde eisen. WSW voorziet wel enkele risico's op lange termijn:

- Optrekken woonvoorraad naar een gemiddeld energielabel B in 2024 en label A in 2030;
- Hoog aandeel zorgvastgoed met mogelijke wijzigingen in het overheidsbeleid ten aanzien van de financiering van zorginstellingen;
- Nauwelijks ruimte om tegenvallers in de operationele kasstroom op te vangen.

Op verzoek van WSW is door WoonCompas specifiek op bovenstaande punten ingegaan in de begroting 2018-2027.

In de afgelopen jaren heeft WoonCompas geen borgbaarheidsverklaring van WSW ontvangen, omdat er nog geen uitkomst was over het geschil met de aannemer. Aangezien WoonCompas, ondanks de tegenvallende uitspraak, wel on track is met de realisatie van het herstelplan is de woningcorporatie borgbaar.

8.2 Financieel Beleid

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

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

WoonCompas heeft als belangrijkste kengetallen geformuleerd:

- Interest dekkingsratio (ICR);
- Loan to value;
- 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.

Op basis van de begroting 2018 – 2017 zien we dat de ICR en dekkingsratio op marktwaarde blijvend aan de norm voldoen, de overige ratio's voldoen op afzienbare termijn duurzaam aan de gestelde eisen.

Ratio	Norm	Realisatie in:	Herstelplan ^{*)} :
ICR	>1,4	2017	2017
DSCR	>1,0	Duurzaam vanaf 2025	>2025
Solvabiliteit marktwaarde	>30%	2024	>2025
LTV bedrijfswaarde	<75%	2021	2021
Dekkingsratio	<70%	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 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, vanaf 2025.

Solvabiliteit

De solvabiliteit van WoonCompas op basis van marktwaarde is vanaf 2025 minimaal benodigde norm (30%).

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 2017 4,6 % (2016 4,6%).

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 de afgelopen jaren was de liquiditeitspositie hoger dan strikt noodzakelijk, vanwege de afwikkeling van de rechtszaak met de aannemer inzake het in 2015 opgeleverde project.

8.3 Waarde activa

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

Sinds vorig 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 € 94,6 miljoen. De toekomstige beleidsmatige doelstellingen uitgerekend met de parameters van het Aw/WSW geven een contante waarde van € 67,6 miljoen. Het verschil van € 27 miljoen euro is het 'economisch offer' van WoonCompas. Onder andere het niet direct optrekken van de huur naar wat de markt maximaal aan kan is één van de belangrijke oorzaken. Het verschil tussen de markthuurlen 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 2017 bedraagt circa € 99 miljoen, peildatum 1 januari 2016 (2016: 96 miljoen, peildatum 1 januari 2015).

De verzekerde waarde

De activa zijn verzekerd naar herbouwwaarde zonder verplichting tot wederopbouw. De verzekerde som op balansdatum bedraagt € 110 miljoen (2016: € 113 miljoen).

8.4 Financiëren en beleggen

In december 2017 zijn twee hoogrentende leningen (ca. 4,2%) met een omvang van € 11 miljoen afgelost terwijl gelijktijdig twee nieuwe laagrentende leningen (ca. 1%) met een omvang van € 10,2 zijn aangetrokken.

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

De gemiddelde rentevoet van de per ultimo boekjaar uitstaande leningen bij de kredietinstellingen bedraagt 2,80% (2016: 3,34%). Deze is als gevolg van de herfinanciering significant verbeterd.

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

In 2016 is een nieuw Treasurystatuut vastgesteld.
WoonCompas heeft geen SWAP's of andere derivaten.

8.5 Verbindingen

In 2017 zijn geen verbindingen met andere instellingen aangegaan.

8.6 Bezwaren van onroerende zaken

In 2017 zijn geen onroerende zaken die in eigendom zijn bezwaard.

8.7 Onrendabele investeringen

Er zijn geen onrendabele investeringen gepland.

9. Risicomanagement

9.1 Risico analyse en maatregelen

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

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

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

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

RISICO TABEL		WAARSCHIJNLIJKHEID VAN VOORKOMEN		
		niet waarschijnlijk	mogelijk	waarschijnlijk
GEVOLG	groot	Niet halen inkomenseis	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.
- Als aanvullende beheersmaatregel wordt 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.

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 (Zorgrating).

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.

Risico's bij Projectontwikkeling

In 2015 is het project Musa Katendrecht afgerond. Nu er geen projecten meer in ontwikkeling zijn 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. 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 Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), 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 uitgevoerd, die zal 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.

9.2 Risicobeheersing en controlesystemen

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

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

WoonCompas heeft in 2017 voor de tweede maal de ISAE3402 type II certificering behaald. Dit is een kwaliteitsstandaard om het beheer voor derden goed uit te kunnen voeren. Met deze certificering toont WoonCompas aan dat haar vastgoedbeheer voldoet aan wet- en regelgeving, zoals de PensioenWet, maar ook aan internationale standaarden voor informatiebeveiliging, zoals COBIT 5.0. Het risicomanagement en interne beheersingsraamwerk van WoonCompas is ingericht volgens de vereisten van het laatste COSO 2013 framework. Dit betekent dat risico's op regelmatige basis gemonitord worden en dat hier proactief op wordt gereageerd.

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

Voordeel van de beperkte omvang van WoonCompas is de overzichtelijkheid. Er blijft gevoel met getallen. Bij ieder complex hebben we een beeld. We zijn met 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.

9.3 Integriteit

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

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

10. Kengetallen

	2017	2016	2015	2014	2013
Samenstelling bezit					
Bezit woongelegenheden in eigendom					
Woningen	589	586	610	631	631
Eenheden in verzorgingshuizen	189	189	161	161	161
Overige eenheden	87	87	87	122	122
Subtotaal	865	862	858	914	914
Bezit niet woongelegenheden in eigendom					
Dienstencentra	9	9	10	21	21
Bedrijfsruimten (incl. bergingen)	92	129	129	54	54
Parkeren	25	13	13	13	13
Subtotaal	126	151	152	88	88
Totaal bezit in eigendom	991	1.013	1.010	1.002	1.002
Bezit in beheer					
Woningen	354	285	420	367	412
Bedrijfsruimten	53	5	112	11	11
parkeren	0	0	52	10	10
Totaal bezit in beheer	407	290	584	388	433
Totaal eigendom en beheer	1.398	1.303	1.594	1.390	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	15	-19	0	52	52
Totaal	15	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
• Parkeerplaatsen als volledige verhuureenheid geclassificeerd	12
• 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>15</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	<u>1</u>
Totaal overige wijzigingen bezit in beheer	-294

Uitgangspunten vhe

1 woning = 1 verhuureenheid

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

80 m2 onroerende zaken niet zijnde woongelegenheden = 1 verhuureenheid

	2017	2016	2015	2014	2013
Huur en verhuur					
Huurachterstand in % van de jaarhuur	3,4%	1,1%	2,5%	1,1%	1,8%
Huurderving excl. projectleegstand in % van de jaarhuur	0,9%	0,7%	0,8%	0,7%	0,3%
Mutatiegraad (excl. nieuw in exploitatie genomen vhe)	7,6%	10,6%	8,5%	9,0%	10%
Huurverhoging zelfstandige woningen	0,6%	0,9%	1,8%	2,7%	4,0%
Huurverhoging overige (cpi)	1,1%	0,6%	0,4%	0,8%	2,9%
Percentage toewijzingen boven inkomensgrens	4,3%	4,8%	9,6%	3,5%	8,6%
Financiële sturing					
Interest dekkingsgraad (ICR) **)	2,73	1,49	1,11	1,59	1,30
Direct rendement	5,7%	4,6%	4,8%	8,6%	5,0%
DSCR (Aw)	0,8	0,5	0,5	0,5	-
Loan to Value (LTV) *)	83%	70%	86%	70%	70%
Solvabiliteit *)	40%	28%	29%	30%	24%
Bedrijfswaarde *)					
Bedrijfswaarde sociaal vastgoed in exploitatie	51.847	54.078	51.863	82.718	77.270
Bedrijfswaarde commercieel vastgoed	<u>15.781</u>	<u>17.084</u>	<u>16.962</u>	<u>7.225</u>	<u>13.603</u>
Totale bedrijfswaarde	67.628	71.161	68.824	89.943	90.873
Gemiddelden per verhuureenheid:					
Bedrijfswaarde *) per vhe	68.242	70.248	68.143	89.789	90.717
Marktwaaarde **) per vhe	95.511	85.517	84.041	-	-
WOZ waarde per vhe	99.899	93.806	94.639	91.416	92.201
Schuld per vhe	56.428	49.168	58.920	62.906	63.405
Indirecte lasten per vhe	1.205	979	863	1.003	1.219

*) Met ingang van 2015 sectorparameters, daarvoor eigen parameters

**) Met ingang van 2015 is de marktwaaarde 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

11. JAARREKENING

11.1 Balans per 31 december 2017

Activa

<i>Na resultaatbestemming</i>	<i>31 december 2017 x € 1.000,-</i>	<i>31 december 2016 x € 1.000,-</i>
Vaste activa		
<i>1 Materiële vaste activa</i>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	81.147	72.152
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.504	14.477
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	73	94
1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	136	193
	<u>94.860</u>	<u>86.916</u>
<i>2 Financiële vaste activa</i>		
2.1 Latente belastingvordering(en)	<u>33</u>	<u>270</u>
	33	270
Som der vaste activa	<u>94.893</u>	<u>87.186</u>
3 Vlottende activa		
3.1 Huurdebiteuren	218	71
3.2 Overige vorderingen/overlopende activa	<u>1.291</u>	<u>2.781</u>
Totaal kortlopende vorderingen	1.509	2.852
<i>4 Liquide middelen</i>		
4.1 Liquide middelen	<u>1.331</u>	<u>5.702</u>
Totaal liquide middelen	1.331	5.702
Som der vlottende activa	<u>2.840</u>	<u>8.554</u>
Totaal Activa	<u>97.733</u>	<u>95.740</u>

Passiva

<i>Na resultaatbestemming</i>	<i>31 december 2017 x € 1.000,-</i>	<i>31 december 2016 x € 1.000,-</i>
5 Eigen vermogen		
5.1 Overige reserves	14.215	7.824
5.2 Herwaarderingsreserve	24.544	18.955
Totaal eigen vermogen	<u>38.789</u>	<u>26.779</u>
6 Voorzieningen		
6.1 Voorziening latente belastingverplichtingen	350	409
6.2 Overige voorzieningen	19	17
Totaal voorzieningen	<u>369</u>	<u>426</u>
7 Langlopende schulden		
7.1 Schulden/leningen kredietinstellingen	55.920	49.807
Totaal langlopende schulden	<u>55.920</u>	<u>49.807</u>
8 Kortlopende schulden		
8.1 Schulden aan kredietinstellingen	687	11.485
8.2 Schulden aan leveranciers	470	283
8.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	117	107
8.4 Overige schulden/overlopende passiva	<u>1.381</u>	<u>6.853</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>2.655</u>	<u>18.728</u>
Totaal Passiva	97.733	95.740

11.2 Winst- en verliesrekening 2017 (functioneel model)

	Boekjaar 2017 x € 1.000,-	Boekjaar 2016 x € 1.000,-
9 Huuropbrengsten	6.465	6.502
10 Opbrengsten servicecontracten	1.304	1.121
11 Lasten servicecontracten	-1.304	-1.121
12 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.146	-853
13 Lasten onderhoudsactiviteiten	-712	-1.792
14 Overige directe operationele lasten	-658	-889
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.949	2.968
Omzet verkocht vastgoed in exploitatie	2.390	-
Lasten verkocht vastgoed in exploitatie	-1.517	
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	.	-300
Toegerekende organisatiekosten		-
15 Netto resultaat verkocht vastgoed	873	-300
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.540	1.748
16 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.540	1.748
Opbrengst overige activiteiten	191	183
Kosten overige activiteiten	-89	-134
17 Netto resultaat overige activiteiten	102	49
18 Overige organisatiekosten	-	-
19 Leefbaarheid	62	-4
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	55
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.785	-5.914
20 Saldo financiële baten en lasten	-1.782	-5.859
Resultaat voor belastingen	12.620	-1.398
21 Belastingen	610	754
Resultaat na belastingen	12.010	-644

11.3 Kasstroomoverzicht (volgens de directe methode)

	Boekjaar 2017 x € 1.000,-	Boekjaar 2016 x € 1.000,-
Ontvangsten		
Huren	6.775	6.590
Vergoedingen	102	-
Overige bedrijfsontvangsten	1.389	1.830
Renteontvangsten	3	55
Saldo ingaande kasstromen	8.269	8.475
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	151	93
Lonen en salarissen	531	575
Sociale lasten	84	96
Pensioenlasten	78	87
Onderhoudsuitgaven	603	1.756
Overige bedrijfsuitgaven	1.587	1.600
Rente-uitgaven	1.972	5.953
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	67
Verhuurdersheffing	314	226
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	45	6
Vennootschapsbelasting	-510	-2
Saldo uitgaande kasstromen	4.855	10.457
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.414	-1.982

Kasstroomoverzicht (volgens de directe methode)

	Boekjaar 2017 x € 1.000,-	Boekjaar 2016 x € 1.000,-
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	2.391	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)investeringenontvangsten overig	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	2.391	-
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	-5.537	230
Investeringen overig	-	16
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-5.537	246
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
Kasstroom uit (des) investeringen	-3.146	246
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	10.200	15.500
Uitgave		
Aflossingen geborgde leningen	14.885	14.222
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.685	1.278
Mutatie geldmiddelen	-4.416	-950

Liquide middelen per 1 januari	5.702	6.652
Liquide middelen per 31 december	1.286	5.702

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

11.4 Waarderingsgrondslagen

Algemene gegevens

Naam van de toegelaten instelling
Stichting WoonCompas

Gemeente waar de instelling haar woonplaats heeft
gemeente Rotterdam

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

Bezoekadres
Ien Daleshof 83-84
3066 KJ ROTTERDAM

Postadres
Postbus 85180
3009 MD ROTTERDAM

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

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

Datum van oprichting
9 december 1996

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Financiële instrumenten

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

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

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

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

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

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

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.

Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2017 is de volgende stelselwijziging toegepast.

1. Rangschikken van posten volgens de functionele indeling

Voor de winst-en-verliesrekening is de functionele opstelling verplicht gesteld. Door de Autoriteit woningcorporaties is een handleiding functionele indeling beschikbaar gesteld. Wooncompas volgt de hierin opgenomen richtlijnen voor het opstellen van haar winst-en-verliesrekening. In de handleiding 2017 hebben wijzigingen in de toerekening van overhead plaatsgevonden. Door de geactualiseerde grondslagen (de handleiding functionele indeling 2017) voor de presentatie (dit omvat het groeperen, samenvoegen, ontleden en rangschikken van posten) heeft Wooncompas de aanpassing verwerkt als stelselwijziging.

De belangrijkste wijzigingen in het rangschikken van de posten zijn de volgende.

De verhuurderheffing wordt gerangschikt onder de overige directe operationele exploitatielasten bezit in plaats van onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten. In 2016 betrof dit een bedrag van € 290.000.

	Jaarrekening 2016	Effect stelselwijziging door andere toerekening	Effect stelselwijziging door aangepaste toerekeningen in het projectresultaat	Effect stelwijziging door her rubricering	Vergelijkende cijfers 2016
Lasten servicecontracten	-976	-145			-1.121
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.143	-	-	290	-853
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-744	145	-	-290	-889
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-	-	-	-
Kosten overige activiteiten	-	-	-	-	-
Overige organisatiekosten	-	-	-	-	-
Totaal	-2.863	-	-	-	-2.863

De wijziging van het rangschikken van de posten heeft geen impact op het vermogen en resultaat

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.

11.5 Toelichting op de balans

	31 december 2017 x € 1.000,-	31 december 2016 x € 1.000,-
Vaste activa		
1 Materiële vaste activa		
DAEB vastgoed in exploitatie	81.147	72.152
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.504	14.477
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	73	94
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	136	193
Totaal materiële vaste activa	94.860	86.916
	=====	=====

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 2017		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	68.980	16.403
Cumulatieve herwaarderingen	3.172	-1.926
Boekwaarde per 1 januari 2017	<u>72.152</u>	<u>14.477</u>
<i>Mutaties</i>		
Desinvesteringen		-1.517
Aanpassing marktwaarde	8.995	544
Totaal mutaties 2017	<u>8.995</u>	<u>-973</u>
31 december 2017		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	68.980	13.467
Cumulatieve herwaarderingen	12.167	37
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>81.147</u>	<u>13.504</u>

Per 31 december 2017 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 12.204.000. Deze heeft voor € 12.167.000 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 37.000 op het niet-DAEB vastgoed.

Marktw waarde

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

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

Woongelegenheden	
Vrijheidsgraad	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar. Voorts houdt de disconteringsvoet in de basisversie in de optiek van taxateur onvoldoende rekening met de impact van de regels ten aanzien van verkoopbeperkingen zoals deze met ingang van deze waarderingsronde van invloed zijn op de woningwaarderingen
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2017 beter passend.
Technische	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast, in beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt. Daar waar sprake is van verkoopbelemmeringen is rekening gehouden met het feit dat uitponden pas vanaf jaar 8 van de beschouwingsperiode kan plaatsvinden.
Bijzondere	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Complex Fin-020W is door taxateur gesplitst in complex Fin-020W en Fin-020W0. Bij complex Fin-020W0 is het exploitatiescenario afgedwongen omdat de logeerkamers onzelfstandige eenheden zijn die niet uitpondbaar zijn.

BOG/MOG	
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Bij complex Fin-080 komen de exploitatiekosten gedurende de contractperiode voor rekening van de huurder. De exploitatiekosten zijn gecorrigeerd in de schematische vrijheid (overige opbrengsten).
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is incidenteel 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	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2017 beter passend.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Parkeergelegenheden	
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
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
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2017 beter passend.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast, in beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Intramuraal zorgvastgoed	
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Bij complex Fin-050Verz komen de exploitatiekosten gedurende de contractperiode voor rekening van de huurder. De exploitatiekosten zijn gecorrigeerd in de schematische vrijheid (overige opbrengsten).
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2017 beter passend.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast

Marktwaaarde

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

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

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

Waarderingscomplex	Type taxatie	Scenario	Marktwaaarde 31 december 2017 x € 1.000,-	Marktwaaarde 31 december 2016 x € 1.000,-
Wonen	Hertaxatie	Uitponden	63.985	55.378
Parkeergelegenheden	Hertaxatie	Doorexploiteren	284	279
BOG/MOG/ZOG	Hertaxatie		30.382	30.972
Totaal marktwaaarde			94.651	86.629

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

De bedrijfswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 51,8 miljoen (31 december 2016 € 54,1 miljoen). Het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 15,8 miljoen (31 december 2016 € 17,1 miljoen). Dit betreft relatief nieuw vastgoed met een lange restant exploitatieduur. Dit heeft een positief effect op de bedrijfswaarde in relatie tot de marktwaaarde. 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 huurdering, 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
2018	1,40%	1,30%	1,40%	2,20%	5,00%
2019	1,50%	1,30%	1,50%	2,30%	5,00%
2020	1,60%	1,30%	1,60%	2,30%	5,00%
2021	1,60%	1,30%	1,60%	2,30%	5,00%
2022	1,80%	1,30%	1,80%	2,30%	5,00%
2023 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.

Lasten

De uitgaven voor beheer, belastingen en verzekeringen en leefbaarheid zijn afkomstig uit de begroting 2018-2027. De onderhoudsuitgaven zijn gebaseerd op de onderhoudsbegroting 2018-2037. 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 wooneenheid en € 2.500,- voor een onzelfstandige wooneenheid. Voor de grond is uitgegaan van een waardeinstijging 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 2017 is 0,536% van de WOZ-waarde van de huurwoningen. Dit tarief loopt op tot 0,591% in 2018. Het tarief voor 2019 bedraagt hetzelfde als in 2018. In 2020 wordt het tarief met 0,001% verhoogd. 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 2017 x € 1.000,-	31 december 2016 x € 1.000,-
Contante waarde huren	106.185	123.142
Contante waarde huurderiving	-1.361	-1.633
Contante waarde restwaarde	2.538	1.795
Contante waarde inkomsten uit verkoop	916	2.286
Contante waarde bedrijfsopbrengsten	108.278	125.590
Contante waarde verbeteruitgaven	-	-2.048
Contante waarde onderhoud	-14.896	-20.897
Contante waarde overige exploitatie-uitgaven	-20.938	-25.186
Contante waarde verhuurdersheffing	-4.540	-6.046
Contante waarde bedrijfslasten	40.374	- 54.156
Bedrijfswaarde op basis van disconteringsvoet	67.904 =====	71.434 =====
Contante waarde saneringsheffing	-276	-273
Bedrijfswaarde na saneringsheffing	67.628 =====	71.161 =====

Het verloop van de bedrijfswaarde is als volgt:

	Bedragen *€ miljoen
Bedrijfswaarde volgens jaarrekening 2017	71.1
Autonome ontwikkeling	
• Vrijval van kasstromen verslagjaar	-2.9
• effect van jaar opschuiven	<u>3.2</u>
subtotaal autonome ontwikkeling	0.3
Parameterwijzigingen	
• indexatie	0.1
• levensduur	<u>-7.9</u>
subtotaal parameterwijzigingen	-7.8
Wijzigingen exploitatiebeleid	
• huur	0.8
• onderhoud	4.6
• restwaarde	<u>-0.1</u>
subtotaal wijzigingen exploitatiebeleid	5.3
Wijzigingen (des)investeringsbeleid	-
Bedrijfswaarde volgens jaarrekening 2017	67.6

Zekerheden

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor verstrekte leningen.

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2017 voor € 110 miljoen (2016: € 113 miljoen) verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. Het risico van onderdekking ligt bij de verzekeraar.

De WOZ-waarde

De WOZ-waarde 2017 bedraagt circa € 99 miljoen, peildatum 1 januari 2016 (2016: 96 miljoen, peildatum 1 januari 2015).

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Boekwaarde per 1 januari	94
Mutaties	-21
Waarde per 31-12-2017	73

1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Historische kostprijs	1.107
Cumulatieve afschrijvingen	914

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

Investerings	18
Afschrijving o.b.v. historische kosten	-75

Subtotaal	136
------------------	------------

Historische kostprijs	1.125
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	989

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

De investeringen in 2017 betreft automatisering van het kantoor aan de Ien Daleshof.

De afschrijvingsmethoden en -termijnen bedragen respectievelijk voor:

- personenwagen lineair 5 jaar
- hardware en software lineair 3 - en 5 jaar

Verzekering

De roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2017 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 2017 x € 1.000,-	31 december 2016 x € 1.000,-
Het verloop van deze post is als volgt:		
Stand per 1 januari	270	-
Effect stelselwijziging		121
Herrekende stand per 1 januari	<u>270</u>	<u>121</u>
Afname uit hoofde van tijdelijke verschillen	-11	-77
Af / Toename uit hoofde van verliescompensatie	-226	226
Stand per 31 december	<u>33</u> =====	<u>270</u> =====

De actieve belastinglatentie heeft voor € 33.000 (2016: € 44.000) 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 2017 is de commerciële waardering van het vastgoed (€ 96,6 miljoen) per saldo € 20 miljoen hoger dan de fiscale waardering (€ 76,6 miljoen).

	31 december 2017 x € 1.000,-	31 december 2016 x € 1.000,-
--	---------------------------------	---------------------------------

3 Vlottende activa

Kortlopende vorderingen

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

Huurdebiteuren	218	71
Overige vorderingen/overlopende activa	1.305	2.781
Totaal kortlopende vorderingen	1.523	2.852
	=====	=====

3.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	235	88
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-/-17	-/- 17
Boekwaarde per 31 december	218	71
	=====	=====

De vooruit ontvangen huren ad € 143.000 (2016 € 101.000) zijn verantwoord onder de post kortlopende schulden.

3.2 Overige vorderingen/overlopende activa

Egalisatie investering gezondheidscentrum	635	755
Vordering servicewoningen	303	384
Debiteuren uit hoofde van ontwikkelingsprojecten		374
Debiteuren uit hoofde van beheeractiviteiten		31
Door te belasten bedragen	214	201
Diverse nog te ontvangen bedragen		67
Rekening courant De Knoop	-	31
Nog te ontvangen vennootschapsbelasting	18	927
Nog te ontvangen onroerende zaakbelasting	22	-
Diversen	99	11
Totaal overige vorderingen/overlopende activa	1.291	2.781
	=====	=====

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

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

	31 december 2017 x € 1.000,-	31 december 2016 x € 1.000,-
--	---------------------------------	---------------------------------

4 *Liquide middelen*

4.1 *Liquide middelen*

Direct opvraagbaar:

• Rekening courant	978	541
• Spaarrekening	300	5.150
• Kas	6	3
• Kruisposten	47	8

Totaal liquide middelen

1.331	5.702
=====	=====

De aanwezige geldmiddelen ultimo 2017 en 2016 zijn vrij beschikbaar.

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

	31 december 2017 x € 1.000,-	31 december 2016 x € 1.000,-
--	---------------------------------	---------------------------------

Passiva

5 Eigen vermogen

5.1 + 5.2 Eigen vermogen

Overige reserves	14.245	7.824
Herwaarderingsreserve	24.544	18.955
Totaal eigen vermogen	38.789	26.779

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 2017 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.

Het verloop in 2017 is als volgt weer te geven:

	Overige reserves	Herwaarderings-reserve	Totaal
Reserves 1/1 volgens vorige jaarrekening	7.824	18.955	26.779
Mutatie door herwaardering	-5.589	5.589	-
Resultaat boekjaar 2017	12.010	-	12.010
Reserves 31/12	14.245	24.544	38.789

	31 december 2017 x € 1.000,-	31 december 2016 x € 1.000,-
--	---------------------------------	---------------------------------

6 Voorzieningen

6.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van deze post is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	409	543
Toename	-	-
Afname	-59	-134
Boekwaarde per 31 december	<u>350</u>	<u>409</u>
	=====	=====

De opgenomen latentie heeft betrekking op langlopende schulden en onderhoudslasten.

Voorziening latente belastingen (dis)agio

Verwacht wordt dat van € 32.000 op balansdatum (2016: € 64.000) een bedrag van € 4.000 (2016: € 34.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 14.000 (2016: € 16.000) na vijf jaar. De gehanteerde nettorente voor het disconteren bedraagt op balansdatum 2,1% (2016: 3,34%).

Voorziening latente belastingen onderhoudslasten

Verwacht wordt dat van € 318.000 op balansdatum (2016: € 345.000) een bedrag van € 24.000 (2016: € 56.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 188.000 (2016: € 192.000) na vijf jaar. De gehanteerde nettorente voor het disconteren bedraagt op balansdatum 2,1 (2016: 3,34%).

6.2 Overige voorzieningen

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

Saldo voorzieningen boekjaar	17	16
Boekwaarde begin boekjaar	<u>17</u>	<u>16</u>
	=====	=====
Mutaties in het boekjaar:		
• Voorziening jubileumuitkering	2	1
• Voorziening CAO opleidingsbudget	-	-
Saldo mutaties	<u>2</u>	<u>1</u>
	=====	=====
Boekwaarde ultimo boekjaar	<u>19</u>	<u>17</u>
	=====	=====

WoonCompas heeft een voorziening voor uit te keren jubileumuitkeringen gevormd. Vanaf 1 januari 2010 hebben werknemers op grond van de CAO Woondiensten 2009-2010 recht op een individueel loopbaanbudget. WoonCompas schat in dat 10% van het opgebouwde recht door werknemers zal worden besteed. Voor dit bedrag is een voorziening gevormd. Deze voorziening is overwegend langlopend.

	31 december 2017 x € 1.000,-	31 december 2016 x € 1.000,-
--	---------------------------------	---------------------------------

7 Langlopende schulden

7.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

Schuldrestant per 1 januari	61.292	60.014
Mutaties in het boekjaar:		
• Opgenomen leningen	10.200	15.500
• Aflossingen	-/-14.885	-/-14.223
Totaal	56.607	61.291
Als volgt te specificeren:		
Langlopend deel	55.920	49.807
Overboeking naar kortlopende schulden per 31 december	687	11.485
Totaal langlopende schulden	56.607	61.292
	=====	=====

Van de leningportefeuille heeft € 43.144.237 een resterende looptijd van langer dan 5 jaar.

Mutaties verslagjaar

In 2017 zijn de volgende leningen gestort:

Bedrag	Rentepercentage	Looptijd	Soort lening	Rentevast periode
1.000.000	0,400	13 jaar	Fixe	4 jaar
1.800.000	1,140	20 jaar	Fixe	9 jaar
2.000.000	1.195	10 jaar	Fixe	Vast
5.400.000	Euribor + 0,21	2 jaar	Flex	Variabel

Rentevoet en aflossingsmethodiek

De gemiddelde rentevoet van de per ultimo boekjaar uitstaande leningen bij de kredietinstellingen bedraagt 2,80% (2016: 3,34%).

De leningen bij kredietinstellingen worden annuïtair, lineair en fixe afgelost. Het aflossingsbestanddeel in het komende boekjaar bedraagt € 687.000 en is verantwoord onder kortlopende schulden.

In december 2017 zijn twee hoogrentende leningen (ca. 4,2%) met een omvang van € 11 miljoen afgelost terwijl gelijktijdig twee nieuwe laagrentende leningen (ca. 1%) met een omvang van € 10,2 zijn aangetrokken.

Zekerheden

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

	31 december 2017 x € 1.000,-	31 december 2016 x € 1.000,-
--	---------------------------------	---------------------------------

8 Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	687	11.485
Schulden aan leveranciers	470	283
Belastingen en premies sociale verzekeringen	117	107
Overige schulden/overlopende passiva	1.381	6.853
Totaal kortlopende schulden	<u>2.655</u>	<u>18.428</u>
	=====	=====

8.1 Schulden aan kredietinstellingen

Dit betreft het kortlopende deel van de langlopende schulden.

8.2 Schulden aan leveranciers

Schulden aan leveranciers	470	283
---------------------------	-----	-----

Ultimo 2017 is onder de post crediteuren terzake van het lopende hoger beroep voor het nieuwbouwcomplex Musa Katendrecht € 239.000 verantwoord. Dit betreft betwiste rente. Onder de overige schulden is een restpost van € 68.000 opgenomen. Het lopende hoger beroep zal naar verwachting in 2018 worden afgewikkeld. Het effect van de uitspraak kan niet worden ingeschat. Voorzichtigheidshalve worden genoemde verplichtingen aangehouden tot na het hoger beroep

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	68	5.309
Nog te ontvangen facturen nieuwbouwcomplex	-	300
Niet vervallen rente geldleningen	384	571
Nog te ontvangen facturen exploitatie	40	393
Nog te ontvangen facturen servicekosten	99	97
Vooruitontvangen huren	143	101
Nog te ontvangen facturen investeringen	25	25
Vooruitvangen bedragen verkoop vastgoed	96	-
Af te rekenen huurontvangsten in beheer	409	14
Diversen	117	43
Totaal	<u>1.381</u>	<u>6.853</u>
	=====	=====

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

De hoogte van het obligo is vastgesteld op € 2.258.284,-. (2016: € 2.359.719,-) over het schuldrestant van de geborgde lening. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft onderzoek uitgevoerd naar de liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij niet beschikken over voldoende buffers om margin calls als gevolg van een eventuele rentedaling op te kunnen vangen. Onzeker is thans of dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en hierdoor het obligo opeisbaar kan worden.

Voorziening pensioenen

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

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

Bankgarantie

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

Financiële verplichtingen

Stichting WoonCompas heeft tot 2019 een verplichting voor € 17.000 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.

Projecten

WoonCompas is in verband met de uitspraak (2017) in de rechtszaak over bouwvertraging van het nieuwbouwcomplex Musa Katendrecht (oplevering 2015) in hoger beroep gegaan. Het lopende hoger beroep zal naar verwachting in 2018 worden afgewikkeld. Het effect van de uitspraak kan niet worden ingeschat. WoonCompas is van mening dat zij recht heeft op een korting op de aanneemsom van circa € 5,0 miljoen. De aannemer betwist dit recht. De eerdere uitspraak van de rechtbank leidde tot een toekenning van korting op de aanneemsom van € 2,3 miljoen.

Marktwaarde

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Geen gebeurtenissen na balansdatum die materiële invloed hebben op de je jaarrekening 2017.

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.

11.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	Boekjaar 2017 x € 1.000,-	Boekjaar 2016 x € 1.000,-
--	------------------------------	------------------------------

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

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

Huuropbrengsten	6.440	6.502
Opbrengsten servicecontracten	1.304	1.121
Lasten servicecontracten	-1.304	-1.121
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.146	-853
Lasten onderhoudsactiviteiten	-712	-1.792
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-658	-889

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.949	2.968
	=====	=====

9 Huuropbrengsten

Netto huur van woningen en woongebouwen	5.863	5.769
Huren onroerende zaken niet zijnde woningen	660	786

Subtotaal	6.523	6.555
-----------	-------	-------

Af: huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid	83	53
---	----	----

Totaal huuropbrengsten	6.440	6.502
	=====	=====

	Boekjaar 2017 x € 1.000,-	Boekjaar 2016 x € 1.000,-
--	------------------------------	------------------------------

De huurderiving bedraagt 1,2% (2016: 0,6%) van de te ontvangen huur, deze is met € 70.000 gedaald ten opzichte van voorgaand boekjaar:

Reguliere leegstand	60	44
Project leegstand	-	-6
Leegstand servicekosten	22	12
Huurderiving wegens oninbaarheid	1	3
Totale leegstand	<u>83</u> =====	<u>53</u> =====
Totale huurderiving in % van de jaarhuur	1,2%	0,6%
waarvan projectleegstand, leegstand servicekosten		
en huurderiving wegens oninbaarheid	<u>0,3%</u>	<u>-0,1%</u>
Huurderiving excl. projectleegstand, leegstand servicekosten		
en huurderiving wegens oninbaarheid in % van de jaarhuur	0,9%	0,7%

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	1.304	1.121
Totaal	<u>1.304</u> =====	<u>1.121</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	-1.304	-1.121
Totaal	<u>-1.304</u> =====	<u>-1.121</u> =====

	Boekjaar 2017 x € 1.000,-	Boekjaar 2016 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	-140	-146
Toegerekende personeelskosten	-396	-758
Toegerekende overige organisatiekosten	-535	134
Toegerekende afschrijvingen	-75	-81
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.146	-853
	=====	=====
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	-378	-420
Planmatig onderhoud	-334	-1.372
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-712	-1.792
	=====	=====
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	- 658	-889
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-658	-889
	=====	=====
15 Netto resultaat verkocht vastgoed		
De opbrengst verkoop nieuwbouw bestaat uit de gedurende het boekjaar aan projecten toegerekende opbrengsten naar rato van de voortgang van het werk (percentage of completion methode) zoals beschreven in paragraaf "Onderhanden projecten in opdracht van derden".		
Omzet verkocht vastgoed in exploitatie	2.390	
Lasten verkocht vastgoed in exploitatie	-1.517	
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-300
Toegerekende personeelskosten vastgoed in ontwikkeling	-	-
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	873	-300
	=====	=====

	Boekjaar 2017 x € 1.000,-	Boekjaar 2016 x € 1.000,-
16 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreft de realisatie door het verschil tussen waardering commercieel vastgoed 2017 en 2016 voor een bedrag van € 9.540.000 positief (2016 € 1.748.000 positief).		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.540	1.748
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.540 =====	1.748 =====
17 Nettoresultaat overige activiteiten		
Opbrengsten overige activiteiten		
Beheerdiensten	89	134
Overige opbrengsten	102	49
Totaal opbrengst overige activiteiten	191 =====	183 =====
18 Overige organisatiekosten		
Er zijn geen overige organisatiekosten.		
19 Leefbaarheid		
Deze post betreft de directe uitgaven ten behoeve van leefbaarheid in onze complexen.		
Leefbaarheid	62	-4
Totaal leefbaarheid	62 =====	-4 =====
20 Saldo financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	55
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1785	-5.914
Totaal Saldo financiële baten en lasten	-1.782 =====	-5.859 =====

	Boekjaar 2017 x € 1.000,-	Boekjaar 2016 x € 1.000,-
21 Belastingen		
<i>Vennootschapsbelasting acuut (positief = bate)</i>		
Vennootschapsbelasting 2015	14	-
Vennootschapsbelasting 2016	-	697
Vennootschapsbelasting 2017	-673	-
Subtotaal	<u>-659</u>	<u>697</u>
<i>Vennootschapsbelasting latent (positief = bate)</i>		
Vennootschapsbelasting 2016 – actieve latentie	-11	-77
Vennootschapsbelasting 2016 – passieve latentie	60	134
Subtotaal	<u>49</u>	<u>67</u>
Totaal (positief = bate)	<u>-610</u> =====	<u>754</u> =====

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

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

Het fiscale resultaat over 2017 bedraagt € 2.759.000 (2016: fiscaal resultaat € -/2.749.000). De over dit fiscaal resultaat te betalen vennootschapsbelasting bedraagt € 673.000 (2016: te ontvangen € 697.000). Het effectieve belastingtarief bedraagt afgerond 22%.

	Boekjaar 2017 x € 1.000,-	Boekjaar 2016 x € 1.000,-
--	------------------------------	------------------------------

De aansluiting tussen het commerciële en fiscale resultaat is als volgt:

Commercieel resultaat	12.620	1.398
Eliminatie niet-gerealiseerd waardeveranderingen	-9.540	-1.748
Agio/disagio, fiscaal niet als verlies aan te merken	140	1.282
Dotatie aan voorziening voor groot onderhoud	-	-460
Fiscale afschrijving	-400	-425
Overige verschillen (POC-winst/niet aftrekbare kosten)	-61	-
Fiscaal resultaat	<u>2.759</u> =====	<u>-2.749</u> =====

Winst- en verliesrekening 2017 (categoriaal model)

	Boekjaar 2017 x € 1.000,-	Boekjaar 2016 x € 1.000,-
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	6.465	6.502
Opbrengsten servicecontracten	1.304	1.121
Overige bedrijfsopbrengsten	102	49
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf		
Opbrengst verkoop nieuwbouw		
Verkoopresultaat vastgoed in exploitatie	873	
Som der bedrijfsopbrengsten	8.744	7.672
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	75	81
Lonen en salarissen	531	575
Sociale lasten	84	96
Pensioenlasten	78	87
Onderhoudslasten	623	1.792
Kostprijs verkoop nieuwbouw	-	300
Lasten servicecontracten	1.117	976
Overige bedrijfslasten	1.374	1.052
Som der bedrijfslasten	3.882	4.959
Bedrijfsresultaat	4.862	2.713
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.540	1.748
Rentebaten en –lasten		
Rentebaten	3	55
Rentelasten	-1.785	-5.914
Resultaat voor belastingen	12.620	-1.398
Belastingen	610	754
Resultaat na belastingen	12.010	-644

	Boekjaar 2017 x € 1.000,-	Boekjaar 2016 x € 1.000,-
Algemeen		
Het resultaat is als volgt opgebouwd:		
Bedrijfsresultaat	4.862	2.713
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.540	1.748
Renteresultaat	-1.782	-5.859
Resultaat voor belastingen	12.620	-1.398
Vennootschapsbelasting	610	754
Jaarresultaat	12.010	-644
	=====	=====

De stijging van het jaarresultaat met € 12.654.000 kan als volgt worden verklaard:

1. Hogere netto-opbrengst verkoop vastgoed	873
2. Lagere onderhoudslasten	1.169
3. Stijging niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.792
4. Lagere rentelasten	4.077
5. Hogere te betalen Vennootschapsbelasting	-1.364
6. Overige	107
Totaal	12.654
	=====

1. Resultaat over de verkoop van vastgoed in Rhooon
2. Ten opzichte van voorgaand boekjaar zijn de onderhoudslasten met € 1.169.000 afgenomen. Dit komt met name door een verschuiving van het planmatig onderhoud naar volgend boekjaar.
3. Stijging niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille met € 7.792.000. In 2017 is er € 9.540.000 aan positieve waardeverandering verantwoord ten opzichte van € 1.748.000 in 2016. De waardeontwikkeling betreft enerzijds marktontwikkelingen en anderzijds het volgen van het (voorgeschreven) "Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde in verhuurde staat".
4. Lagere rentelasten € 4.077.000 (voordeel). In 2016 is € 3,3 miljoen aan boete rente betaald. Ook zijn in 2015 en 2016 hoogrentende leningen afgelost en vervangen door laagrentende leningen
5. Ten opzichte van voorgaand boekjaar is de te betalen Vennootschapsbelasting met € 1.364.000 gestegen. Het fiscale resultaat is in 2017 hoger als gevolg van de in 2016 betaalde boeterente van het vervroegd aflossen van de leningen, alsmede de lagere onderhoudslasten ten opzichte van 2016.

	Boekjaar 2017 x € 1.000,-	Boekjaar 2016 x € 1.000,-
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	75	81
Lonen en salarissen	531	575
Sociale lasten	84	96
Pensioenlasten	78	87
Onderhoudslasten	623	1.792
Kostprijs verkoop nieuwbouw	-	300
Lasten servicecontracten	1.117	976
Overige bedrijfslasten	1.374	1.052
Som der bedrijfslasten	3.882	4.959

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	75	81
Totaal	75	81
	=====	=====

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	531	575
Sociale lasten	84	96
Pensioenlasten	78	87
Totaal	693	756
	=====	=====

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

Op 31 december 2017 waren 13 medewerkers (31 december 2016: 13) in dienst van WoonCompas.
In 2017 waren gemiddeld 8 werknemers op fte-basis in dienst van WoonCompas (2015: 8).

De totale bezoldiging van de Commissarissen bedraagt in het boekjaar € 51.560 (2016: € 53.980).

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur [en overige topfunctionarissen] over het jaar 2017 is als volgt:

Leidinggevende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

	M.A.H. Korthorst	
1	Functie (functienaam)	Bestuurder
2	In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-apr-14
3	In dienst tot (datum einde functievervulling)	Heden
4	(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
5	Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
6	Bruto-inkomen (incl. salaris, vakantiegeld, eindejaarsuitkering en andere vaste toelagen)	84.900
7	Winstdelingen en bonusbetalingen	0
8	Bruto-onkostenvergoeding (vast en variabel)	0
9	Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen (6,7 en 8)	84.900
10	Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (in €)	15.348
11	Totaal bezoldiging in kader van de WNT	100.248
12	Toepasselijk bezoldigingsmaximum	114.000
13	Uitkeringen in verband met beëindiging van het dienstverband (in €)	0
14	Toepasselijke bezoldigingsmaximum	75.000

2016

1	(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
2	Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
3	Bruto-inkomen (incl. salaris, vakantiegeld, eindejaarsuitkering en andere vaste toelagen)	84.900
4	Winstdelingen en bonusbetalingen	0
5	Bruto-onkostenvergoeding (vast en variabel)	0
6	Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	84.900
7	Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (in €)	15.435
8	Totaal bezoldiging in kader van de WNT	100.335
9	Toepasselijk bezoldigingsmaximum	105.000

Toezichthoudende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

	M. Schut	H.J.J. Lourens
1 Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Lid RvC
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	17-apr-12	12-apr-11
3 In dienst tot (datum einde functievervulling)		
4 Bruto-inkomen (incl. salaris, vakantiegeld, eindejaarsuitkering en andere vaste toelagen)	12.000	6.000
5 Bruto-onkostenvergoeding (vast en variabel)	0	0
6 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	12.000	6.000
7 Toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.100	11.400

2016

1 Bruto-inkomen (incl. salaris, vakantiegeld, eindejaarsuitkering en andere vaste toelagen)	12.000	10.000
2 Bruto-onkostenvergoeding (vast en variabel)	0	0
3 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	12.000	10.000
4 Toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.750	10.500

	M.E. Janssen van Raay	J.A. Freie
1 Functie (functienaam)	Lid RvC	Lid RvC
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	17-apr-12	1-apr-14
3 In dienst tot (datum einde functievervulling)		
4 Bruto-inkomen (incl. salaris, vakantiegeld, eindejaarsuitkering en andere vaste toelagen)	8.000	8.000
5 Bruto-onkostenvergoeding (vast en variabel)	0	0
6 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	8.000	8.000
7 Toepasselijk bezoldigingsmaximum	11.400	11.400

2016

1	Bruto-inkomen (incl. salaris, vakantiegeld, eindejaarsuitkering en andere vaste toelagen)	8.000	8.000
2	Bruto-onkostenvergoeding (vast en variabel)	0	0
3	Totaal bezoldiging in kader van de WNT	8.000	8.000
4	Toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.500	10.500

**P. van
Poelgeest**

1	Functie (functienaam)	Lid RvC
2	In dienst vanaf (datum begin functieervulling)	1-apr-14
3	In dienst tot (datum einde functieervulling)	
4	Bruto-inkomen (incl. salaris, vakantiegeld, eindejaarsuitkering en andere vaste toelagen)	8.000
5	Bruto-onkostenvergoeding (vast en variabel)	0
6	Totaal bezoldiging in kader van de WNT	8.000
7	Toepasselijk bezoldigingsmaximum	11.400

2016

1	Bruto-inkomen (incl. salaris, vakantiegeld, eindejaarsuitkering en andere vaste toelagen)	8.000
2	Bruto-onkostenvergoeding (vast en variabel)	0
3	Totaal bezoldiging in kader van de WNT	8.000
4	Toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.500

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting Stichting WoonCompas ingedeeld in klasse D, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 114.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 17.100 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 11.400. Deze maxima worden niet overschreden.

In 2017 heeft RvC-lid Lourens € 10.000 in rekening gebracht. Er zijn echter correcties ter grootte van in totaal € 4.000 (namelijk € 2.000 voor zowel 2016 als 2017) in het resultaat van 2017 verwerkt, waardoor de vergoeding ten behoeve van de WNT verantwoording in 2017 € 6.000 bedraagt. Rekening houdend met de correcties, bedraagt de vergoeding die betrekking heeft op 2017 € 8.000. De vergoeding van de heer Lourens die betrekking heeft op 2016 bedraagt na de correctie eveneens € 8.000.

	Boekjaar 2017 x € 1.000,-	Boekjaar 2016 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
	-	300
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	1.117	976
Totaal	1.117	976
	=====	=====

Overige bedrijfslasten

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

Overige personeelskosten	151	93
Huisvestingskosten	85	93
Kosten Raad van Commissarissen	52	54
Algemene kosten	355	176
Bijdrage leefbaarheid	63	4
Belastingen en verzekeringen	354	342
Overige heffingen	314	293
Totaal overige bedrijfslasten	1.374	1.052
	=====	=====

	Boekjaar 2017 x € 1.000,-	Boekjaar 2016 x € 1.000,-
<i>Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie</i>		
In het boekjaar is op basis van werkelijk verantwoorde facturen de volgende bedragen aan accountantskosten verwerkt:		
Deloitte Accountants B.V.:		
Controle van de jaarrekening 2016	37	76
Totaal	<u>37</u> =====	<u>76</u> =====
Verstegen Accountants		
Controle van de jaarrekening 2017	12	-
Andere controle opdrachten	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	<u>12</u> =====	<u>-</u> =====
Totaal	<u>49</u> =====	<u>76</u> =====

11.7 Ondertekening van de jaarrekening

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

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

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

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

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

Mevr. M. Janssen van Raay
Lid Raad van Commissarissen

Rotterdam, 30 mei 2018

12. Overige gegevens

12.1 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

12.2 Vaststelling van de jaarrekening 2016

De jaarrekening 2016 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 12 juni 2017.

12.3 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

Het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van €11.981.000 is geheel ten laste van de overige reserves gebracht.

12.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



NOORDENDIJK 207
POSTBUS 574
3300 AN DORDRECHT

T. (078) 648 15 55

F. (078) 648 15 59

Nr. 1034

Aan de raad van commissarissen van
Stichting WoonCompas

INFO@VERSTEGENACCOUNTANTS.NL
WWW.VERSTEGENACCOUNTANTS.NL

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 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 2017 en van het resultaat over 2017 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 balans per 31 december 2017;
2. de winst- en verliesrekening over 2017; en
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. 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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- jaarverslag met daarin opgenomen het bestuursverslag, en
- 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.

VERSTEGEN ACCOUNTANTS EN ADVISEURS BV - K.V.K. NR. 24362309
OP AL ONZE WERKZAAMHEDEN ZIJN DE ALGEMENE VOORWAARDEN VAN HET TAA VAN TOEPASSING. DEZE ZIJN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN ROEPHANDEL TE UTRECHT ONDER NUMMER 40481476.





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.

C. 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 en de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid 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 gerede 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; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van toezicht 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.

Dordrecht, 8 juni 2018

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

D. Vermaas RA

12.5 Enkelvoudige balans DAEB en Niet-DAEB

Enkelvoudige balans DAEB per 1 januari 2018

	01.01.2018	
	€	
Actief		
Vaste activa		
<i>Immateriële vaste activa</i>		
Bouwclaims	-	
Goodwill	-	
	-	
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	81.147	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen ontwikkeling	73	
	-	
	81.220	
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	
	-	
<i>Financiële vaste activa</i>		
Deelnemingen	-	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	
Latente belastingvordering(en)	33	
Leningen u/g	-	
Overige effecten	-	
Te vorderen BWS-subsidies	-	
Overige vorderingen	-	
Interne lening	5.579	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	10.074	
	-	
	15.686	
Som der vaste activa		
Viottende activa		
<i>Voorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	
Overige voorraden	-	
	-	
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	133	
Overheid	-	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	
Latente belastingvordering(en)	-	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	
Overige vorderingen	931	
Overlopende activa	-	
	-	
	1.064	
<i>Effecten</i>		
<i>Liquide middelen</i>		
Totaal activa	97.970	

	01.01.2018	
	€	
Passief		
<i>Eigen vermogen</i>		
Herwaarderingsreserve	24.544	
Wettelijke en statutaire reserves	-	
Overige reserves	14.198	
Onverdeeld resultaat	-	
	-	
	38.742	
<i>Egalisatierekening</i>		
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	
Voorziening latente belastingverplichtingen	350	
Voorziening pensioenen	-	
Voorziening garantieverplichtingen	-	
Voorziening reorganisatiekosten	-	
Voorziening deelnemingen	-	
Overige voorzieningen	19	
	-	
	369	
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden/leningen overheid	-	
Schulden/leningen kredietinstellingen	55.920	
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	
Overige schulden	-	
	-	
	55.920	
<i>Kortlopende schulden en overlopende passiva</i>		
Schulden aan overheid	-	
Schulden aan kredietinstellingen	847	
Schulden aan leveranciers	612	
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	117	
Schulden ter zake van pensioenen	-	
Overige schulden	-	
Overlopende passiva	1.363	
	-	
	2.939	
Totaal passiva	97.970	

Enkelvoudige balans Niet-DAEB per 1 januari 2018

	01.01.2018	
	€	
Actief		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
Bouwclaims	-	
Goodwill	-	
	-	
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	13.504	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen ontwikkeling	136	
	13.504	
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	136	
	136	
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	-	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	
Latente belastingvordering(en)	-	
Leningen u/g	-	
Overige effecten	-	
Te vorderen BWS-subsidies	-	
Overige vorderingen	-	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB (in verbindingen)	-	
Interne lening	-	
	-	
Som der vaste activa		
Viottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	
	-	
Overige voorraden	-	
	-	
Vorderingen		
Huurdebiteuren	-	
Overheid	-	
Vorderingen op deelnemingen	-	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	
Latente belastingvordering(en)	-	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	
Overige vorderingen	635	
Overlopende activa	-	
Vorderingen op de DAEB-tak	-	
	635	
Effecten		
Liquide middelen	1.446	
Totaal activa	15.721	

	01.01.2018	
	€	
Passief		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	3.606	
Wettelijke en statutaire reserves	-	
Overige reserves	6.468	
Onverdeeld resultaat	-	
	10.074	
Egalisatierekening		
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	-	
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	
Voorziening pensioenen	-	
Voorziening garantieverplichtingen	-	
Voorziening reorganisatiekosten	-	
Voorziening deelnemingen	-	
Overige voorzieningen	-	
	-	
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	-	
Schulden/leningen kredietinstellingen	-	
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	
Overige schulden	-	
Interne lening	5.579	
	5.579	
Kortlopende schulden en overlopende passiva		
Schulden aan overheid	-	
Schulden aan kredietinstellingen	-	
Schulden aan leveranciers	-	
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	
Schulden ter zake van pensioenen	-	
Overige schulden	-	
Overlopende passiva	68	
Schulden aan de DAEB-tak	-	
	68	
Totaal passiva	15.721	

Jaarverslag 2017 Stichting WoonCompas

Tekst : WoonCompas
Tekst Accountant : Verstegen
Fotografie : WoonCompas
Print en opmaak : WoonCompas
WoonCompas 5/18 : Ingrid Burgers
Carlo Bonte
Yvonne van Brakel
Annelies Dekker
Stephan van Harteveld
Brigitta Hofman
Peter Hoogeboom
Marco Hoogland
Tahar Jairi
Marcel Korthorst
Claudia Lagas
Maarten van Lith
Yvonne Pont
Brian Rodenburg
Eric Schopman
Ronald Schouten
Eva van Sichem
René van der Torre

wooncompas.nl
Rotterdam 2017