







Voorwoord

Inmiddels zijn wij gehecht aan de vormgeving en indeling van het jaarverslag. Voor de vastlegging van 2011 hebben we weinig veranderd. Het verslag start met de omschrijving van de verrichtingen, aansluitend vertaald in cijfers. En dat laat wederom een goed jaar zien. De inkomsten zijn op orde en als iedereen willen we nog iets scherper zijn op de uitgaven. We hebben twee nieuwe projecten opgeleverd en die zijn geheel verhuurd. De bedrijfswaarde is toegenomen, opvallend is dat de investeringen in nieuwe projecten teruglopen. Daarmee sluiten we aan bij de trend in de sector.

WoonCompas wil graag investeren, als kleinere corporatie ligt onze toegevoegde waarde mede in het oppakken van nieuwe niet-standaard projecten. We doen dat doordacht, met ijver en plezier. De financiële mogelijkheden nemen al enkele jaren af, mede als gevolg van (voorgenomen) overheidsbeleid. De lage rente in de afgelopen tijd was een cadeautje, daardoor konden we de investeringen volhouden. Wij begrijpen daarom goed dat collega-corporaties getracht hebben zich voor vele jaren te verzekeren van deze lage rente. Als bekend heeft dat geresulteerd in een groot probleem bij Vestia. Erg jammer en slecht voor de beeldvorming. Vestia levert in Rotterdam een grote bijdrage aan investeringen in kwetsbare gebieden. Ik hoop dat ze zich snel herstellen en samen met de andere corporaties in de regio de grote opgave weer voortvarend oppakken. Het excès is daarmee niet goedgepraat, op korte termijn zijn miljoenen verloren, dat is verkeerd. Ik vrees echter dat de financiële druk die van buitenaf op corporaties gelegd wordt, mede de oorzaak is van risico's die op financieel gebied genomen worden. Ik blijf streven naar een dialoog die gaat over de volkshuisvestelijke opgave en hoe die vorm gegeven kan worden. Samenwerking met overheid en marktpartijen is daarvoor nodig. Ik ontmoet veel mensen die daar hetzelfde over denken. De aanzet is er, naar mijn verwachting zal dit de komende jaren tot concrete resultaten leiden, misschien wel een beetje dankzij de crisis.

Onze nieuwe projecten sluiten aan bij de zo gewenste samenwerking. In het hart van Overschie staat een mooi nieuw complex met 28 woningen voor verstandelijk beperkte mensen en op de begane grond een prachtig gezondheidscentrum. Pameijer en de eerstelijns ondernemers waren en zijn prettige partners. Samen geloofden we in het project en de (deel) gemeente ook. De wijk heeft het project inmiddels omarmt, als eigenaar waren wij dan ook apetrots bij de opening. Deze was iets later dan de opening van Waterkant. Het complex voor Javaans- en Hindoestaans-Surinaamse senioren. Voor dit complex hebben we intensief samengewerkt met de bewonersstichtingen RSK en BOHR en Laurens als zorgpartner. Met de gemeenschappelijke ruimte waar (wijk)activiteiten plaatsvinden staat ook hier ontmoeting centraal. De bewonersstichtingen werken met vrijwilligers. De steun van het SintLaurensfonds, fonds DBL, fonds Sluyterman van Loo en de Regenten van 't Hofje van Gerrit de Koker heeft een vliegende start mogelijk gemaakt. Voor een seniorenfitnessproject in Helga kregen we steun van stichting Volkskracht en stichting Physico. Deze stichtingen verdienen het om vermeld te worden. Wat ik wil meegeven is dat door hun bijdragen niet alleen projecten mogelijk zijn, ook het vertrouwen dat ze met hun steun uitspreken is een enorme stimulans. Bewoners en vrijwilligers voelen zich gesteund, WoonCompas trouwens ook, en zijn een grote drijfveer om projecten te doen slagen en verder uit te bouwen. Een soms beperkte bijdrage levert een veelvoud aan welzijn op. Zo moeten we elkaar vinden en het maximale uit projecten halen. WoonCompas wil dat en zal creatief blijven, ondanks de toenemende beperkingen.

Met oog voor de gevaren van hoge hordes, bananenschillen en luchtkastelen, zijn wij energiek en strijdbaar aan 2012 begonnen. De resultaten die in 2011 geboekt zijn, waren we alweer bijna vergeten - een jaarverslag schrijven dwingt gelukkig tot reflectie. Met onze beschouwingen en bijhorende cijfers hebben we getracht een ziel te geven in dit jaarverslag. Als het plezier dat wij beleven aan ons werk door het drukwerk heen schijnt, is dat gelukt. Beseffend dat perfectie theoretisch is, staan we immer open voor uw kanttekeningen.

Tim van Schijndel
directeur - bestuurder

Inhoudsopgave

1.	VERKLARING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	7
2.	BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	9
3.	GOVERNANCE	14
3.1	Directie/Bestuur	14
3.2	Raad van Commissarissen	20
3.3	Horizontale dialoog, de Raad van Participanten	22
3.4	Externe accountant	23
3.5	Visitatie	23
4.	VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	24
4.1	Algemene gegevens	24
4.2	Algemene beschouwingen	25
4.3	Activiteiten en ontwikkelingen	27
4.4	Bij voorrang huisvesten van de primaire doelgroep	35
4.5	Kwalitatief in stand houden van het woningbezit	39
4.6	Betrekken van huurders bij beleid en beheer	41
4.7	Leefbaarheid	43
4.8	Financiën	46
4.9	Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting	53
5.	KENGETALLEN	54
FINANCIEEL VERSLAG		
1.	JAARREKENING	56
1.1	Balans per 31 december 2011	56
1.2	Winst- en verliesrekening 2011	58
1.3	Kasstroomoverzicht (volgens de indirecte methode)	59
1.4	Waarderingsgrondslagen	60
1.5	Toelichting op de balans	68
1.6	Toelichting op de winst- en verliesrekening	85
2.	OVERIGE GEGEVENS	91
2.1	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	91
2.2	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	91
2.3	Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2010	91
2.4	Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2011	91
2.5	Gebeurtenissen na balansdatum	91
2.6	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	92

1. Verklaring van de Raad van Commissarissen

In de vergadering van 17 april 2012 heeft de Raad van Commissarissen de jaarrekening 2011 vastgesteld, hetgeen overeenkomstig artikel 17 lid 3 van de statuten de directie tot volledige décharge strekt voor haar bestuur over 2011.

Rotterdam, 17 april 2012

Namens de Raad van Commissarissen

drs. J.B. Val,
voorzitter

2. Bericht van de Raad van Commissarissen

Algemeen

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde.

De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- realisering van de doelstellingen van de corporatie;
- realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 12 van de statuten van Stichting WoonCompas omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen (laatste gewijzigde versie vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen d.d. 13 april 2010) dat via wooncompas.nl openbaar is.

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen:

- het Besluit beheer sociale huursector (BBSH);
- de notitie strategie 2011-2016, als vervolg op de strategienota 'Richting aan de groei' (2005);
- de notitie 'Meer dan noodzakelijk' (2011), waarin een aantal beginselen van WoonCompas meer praktisch is uitgewerkt;
- het jaarplan;
- de begroting;
- het treasurystatuut;
- governancecode (meest recent van juli 2011);
- de prestatieafspraken met bestuurder.

Dit toezichtkader is door de Raad van Commissarissen in 2011 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisering van de corporatiedoelstellingen.

Taak en werkwijze

Voor informatie over de samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31 december 2011, functies, nevenfuncties, jaar van benoeming en herbenoeming, deelname aan commissies en deskundigheidsgebied van de verschillende leden wordt verwezen naar paragraaf 3.2.

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

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

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

De Raad van Commissarissen is in het afgelopen jaar vijf maal bijeen geweest in een reguliere vergadering, waarvan vier maal in voltalligheid en eenmaal met afwezigheid van één lid. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen in juli 2011 een extra vergadering met de bestuurder gehouden om de status rond de financiering van het project op Katendrecht te bespreken.

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

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

Op 12 december is een succesvolle bijeenkomst geweest met de bijzondere huurders (zorgverleners voor bijzondere doelgroepen), in het bijzijn van het lid van de Raad van Commissarissen dat de bijzondere huurders als speciaal aandachtsgebied heeft.

Besluiten

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar de volgende besluiten genomen:

- de Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar de volgende besluiten genomen:
- na advies remuneratiecommissie: vaststelling variabele beloning van bestuurder voor 2010 op 18% van de maximale 20%;
- benoeming de heer H.J.J. Lourens tot commissaris en gelijktijdig tot voorzitter van de auditcommissie;
- vaststelling solvabiliteitscriterium en daarmee de aanpassing van het Treasurystatuut op dit onderdeel;
- akkoord met nieuwe honorering voor commissarissen op basis van VTW-voorschriften, met een kleine bijstelling naar beneden;
- op basis van voorstel auditcommissie: vaststelling adviezen van accountant, inclusief prioritering, als van belang zijnde aandachtspunten voor het bestuur;
- vaststelling jaarrekening 2010;
- vaststelling toetsingskader voor investeringen;
- instemming met het doen uitvoeren van de visitatie-light door Ecorys;
- instemming met jaarplan 2012 en de bijbehorende meerjarenbegroting;
- vaststelling notitie ' Meer dan noodzakelijk ' ;
- herbenoeming van de heer Waalwijk voor een tweede termijn van vier jaar als lid van de Raad van Commissarissen;
- in het licht van het aftreden van drie leden ultimo 2011: besluit om twee nieuwe leden te werven, waarbij het totaal van kennis van de achterbannen, kennis van (bijzondere) huurders, historie met Rotterdam en kennis van financiën en fiscaliteiten de belangrijkste criteria zijn.

Zelfevaluatie

Eind 2011 is onder externe begeleiding een zelfevaluatie uitgevoerd met betrekking tot het functioneren van de Raad van Commissarissen en de individuele leden van de Raad van Commissarissen. Daarbij heeft van te voren ook de bestuurder een oordeel gegeven over het functioneren van de Raad.

Er vond een open en kritische uitwisseling plaats in de nieuwe samenstelling, met als nieuw lid de heer Lourens.

In de evaluatie is bij het functioneren van elk lid in het bijzonder stilgestaan en zijn aandachtspunten benoemd.

De evaluatie leverde geen opvallende tekortkomingen op ten aanzien van het functioneren als van de Raad als collectief. De verschillende rollen (toezichthouder, adviseur, werkgever) en de samenwerking binnen de raad werden als goed of als voldoende tot goed beoordeeld.

Mede met het oog op het aftreden eind 2011 van een drietal leden van de Raad, is gekeken naar de aanwezige en gewenste deskundigheid op verschillende gebieden.

Visitatie

In de periode juli tot september is bij Woon Compas een maatschappelijke visitatie uitgevoerd volgens een aangepaste methodiek voor kleine woningcorporaties. Het onderzoek bestond onder andere uit een interview met de voorzitter en de secretaris van de Raad van Commissarissen. Uit het onderzoek kwam een totaalbeeld naar voren dat als ruim voldoende werd beoordeeld (cijfer 7,2). Dat gold ook voor het onderdeel governance, waarbij onder andere opgemerkt werd dat het van belang is om de balans tussen betrokkenheid en objectiviteit te blijven waarborgen.

Onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen waakt ervoor dat haar leden onafhankelijk zijn in de zin van de in de Governancecode Woningcorporaties bepaling III 2.2 aangeduide criteria. Een en ander is nader uitgewerkt in het Reglement voor de Raad van Commissarissen. Daarnaast is het mogelijk voor medewerkers om misstanden te melden in het kader van een, gelet op omvang van WoonCompas niet uitgebreide, klokkenluidersregeling.

In 2011 zijn bij de Raad van Commissarissen geen meldingen over misstanden binnengekomen.

In 2011 is geen sprake geweest van incidentele onverenigbaarheid, afhankelijkheid of een (potentieel) tegenstrijdig belang waarbij leden van de Raad van Commissarissen of de bestuurder betrokken waren.

Deskundigheid en samenstelling

In 2010 is in het kader van het reglement Raad van Commissarissen een profielschets vastgesteld voor de Raad van Commissarissen, waarin onder andere ingegaan wordt op de verschillende taakgebieden en gewenste deskundigheden. In het reglement is vastgelegd dat de Raad van Commissarissen werkt met een vaste remuneratiecommissie en auditcommissie. De taak van beide commissies is om de besluitvorming van de Raad van Commissarissen op beide onderdelen voor te bereiden.

De remuneratiecommissie heeft na voorbespreking met de Raad van Commissarissen een gesprek gehad met de

bestuurder over diens functioneren. Op basis hiervan is de variabele beloning over 2010 op 90% (18/20) vastgesteld.

Opvallende prestaties waren:

- Herijking lange termijn strategie. Hiervoor werden verschillende bijeenkomsten met de RvC georganiseerd. Met een grondige voorbereiding en informatieverschaffing waarborgde de bestuurder een zorgvuldig besluitvormingsproces.
- Het organiseren van een geslaagde bijeenkomst/workshop voor de vertegenwoordigers van de huurders van woningen voor bijzondere doelgroepen. Met veel nuttige uitwisseling van kennis en ervaring en een positief effect op de relatie die met deze belanghouders wordt onderhouden.
- Aanpassing van de kwartaalrapportages. Door deze meer aan te laten sluiten bij de onderwerpen van het jaarplan, met een aanvulling op de meer financiële ijkpunten, krijgt de RvC betere verantwoordingsinformatie.
- Verbetering van de website. Deze heeft een professionele uitstraling gekregen, met niet alleen veel nuttige informatie voor huurders en woningzoekenden, maar ook de nodige verantwoordingsinformatie in het kader van governance-eisen.

Voor informatie over de beloning van de bestuurder wordt verwezen naar paragraaf 3.1.

Auditcommissie

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

Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de auditcommissie in 2010 in totaal 3 maal vergaderd, waarvan één keer in aanwezigheid van de externe accountant. Van de bevindingen en adviezen is schriftelijk en mondeling (tijdens de vergaderingen) verslag uitgebracht aan de Raad van Commissarissen.

Werving nieuw lid Raad van Commissarissen

Vanwege het vertrek van de heer De Bakker eind 2010 als lid van de Raad van Commissarissen (en tevens voorzitter auditcommissie), is begin 2011 een wervingsprocedure uitgevoerd om in opvolging te voorzien. Daarbij zijn in twee dagbladen advertenties geplaatst. Dit heeft geleid tot de benoeming (als lid RvC en als voorzitter auditcommissie) van de heer Lourens.

Honorering Raad van Commissarissen

De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Stichting WoonCompas. In paragraaf 3.2 is de honorering opgenomen. Deze is conform de norm die door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) is aangegeven voor een corporatie met minder dan 2000 wooneenheden.

Raad van Participanten

Vanuit de Raad van Commissarissen is actief gestuurd op het betrekken van achterbannen via het vervullen van de voorzittersrol van de Raad van Participanten. De Raad van Participanten heeft volgens de statuten primair als taak toezicht te houden op de grondslag en doelstelling van de stichting WoonCompas. De Raad van Participanten heeft drie maal vergaderd. In 2012 zal vanuit de Raad van Participanten een werkgroep samengesteld worden die zich speciaal bezig zal houden met zorg en wonen.

Ontwikkelingen in 2011

Begin 2011 resulteerde een sollicitatieprocedure in de benoeming van H.J.J. Lourens, als waardige opvolger van R. de Bakker als voorzitter van de auditcommissie.

In het verslag vorig jaar merkten wij nog op dat wij redelijk hoopvol waren over het rondkrijgen van de financiering van voor Woon Compas belangrijke projecten. Het afgelopen jaar werden wij wat dat betreft danig op de proef gesteld: ondanks een in onze ogen goed doortimmerd projectvoorstel voor Katendrecht, met uitstekende financiële parameters, slaagden wij er tot op heden niet in om hiervoor borging van het WSW te verkrijgen. Hetgeen ons zorgen baarde, omdat juist het project Katendrecht strategisch gezien van groot belang is voor Woon Compas. Immers stellen de goede financiële vooruitzichten van dit relatief grote project ons bij uitstek in staat om onze balans positie op termijn te versterken en zo onze groei ambities waar te kunnen blijven maken. Begin 2012 werden deze zorgen nog groter, omdat door een van overheidswege aangekondigde regel voor corporaties, Woon Compas mogelijk de komende jaren zelfs geen enkel project meer zou kunnen laten financieren met borging. Als dit inderdaad zo blijft, hebben wij te maken met een ontwikkeling die het realiseren van onze doelstelling in de toekomst ernstig zou kunnen belemmeren. In het licht van dit soort ontwikkelingen, die steeds meer op dagkoersen beginnen te lijken, zullen wij onze afwegingen moeten maken en de verschillende scenario's scherp in beeld proberen te krijgen. Tegelijkertijd proberen wij via een lobby bij verantwoordelijken bij de overheid duidelijk te maken dat het overheidsbeleid met dit soort maatregelen leidt tot zeer ongewenste effecten voor gezonde, en maatschappelijk verantwoord ondernemende corporaties zoals Woon Compas.

Eind 2011 namen wij, in overeenstemming met de regels voor governance, afscheid van drie leden van de Raad van Commissarissen, de heren De Winter, Schipperus en Gerritsen.

Allen zijn intensief betrokken geweest vanaf de beginperiode van Woon Compas. Ieder voor zich heeft een belangrijke bijdrage geleverd aan het ontstaan, en vervolgens ook aan de ontwikkeling en groei van Woon Compas in de afgelopen jaren. Wim de Winter als een van de oprichters en vice-voorzitter en vooral als constante uitdrager van de visie dat Woon Compas als ondernemende organisatie een eigen bestaansrecht heeft. Piet Schipperus als kritisch maar vooral ook constructief meedenker en lid van de audit-commissie, met speciale aandacht voor de belangen van de huurders/instellingen voor kwetsbare doelgroepen. Evert Gerritsen, in zijn rol namens de huurders, die hij altijd op authentieke en integere wijze vervulde als huurder van Helga. Voor hun waardevolle inbreng, toewijding en grote betrokkenheid zijn wij hen veel dank verschuldigd. Als bijzonder prettige collega's vanaf het eerste uur, zullen wij hen gaan missen.

Waardering gaat ook uit naar management en medewerkers van Woon Compas, die ondanks alle onzekerheden die zich lijken op te stapelen met het overheidsbeleid, zich met niet aflatende inzet en altijd met opvallende bevologenheid hebben gewijd aan hun taken die bijdragen aan het realiseren van de doelstelling van Woon Compas.

Rotterdam, april 2012

drs. J.B. Val, voorzitter

mr. J.T.A. Bos, secretaris

3. Governance

In 2011 en begin 2012 bleek uit vele voorbeelden uit onze sector dat goed toezicht geen vanzelfsprekendheid is. De Raad van Commissarissen (RvC) van WoonCompas neemt haar taak serieus zoals blijkt uit haar verslag in hoofdstuk 2. Gezond verstand is de basis van goed toezicht. Door goede kaders te stellen kunnen fouten en misstanden voorkomen worden. Als basis voor deze kaders hanteert WoonCompas de governancecode vanuit Aedes. Indien voorgeschreven zaken voor de jaarverslaglegging uit deze code niet specifiek opgenomen zijn in dit jaarverslag, voldoen deze aan de code.

In 2011 zijn de volgende besluiten relevant vanuit het toezicht op WoonCompas:

- Per 12 april 2011 is de heer H.J.J. Lourens benoemd tot lid van de RvC en voorzitter van de auditcommissie in het bijzonder;
- Het criterium voor de solvabiliteit uit het Treasurystatuut is geactualiseerd;
- De honorering van de RvC is in de vergadering van april eveneens opnieuw vastgesteld. De VTW-voorschriften zijn uitgangspunt, waarbij de RvC de honorering naar beneden heeft bijgesteld omdat zij het belangrijk acht kritisch te blijven op de uitgaven bij WoonCompas;
- In de vergadering van 27 september heeft de RvC het toetsingskader voor nieuwe investeringen vastgesteld;
- In december 2011 heeft de RvC de notitie “Meer dan Noodzakelijk” definitief vastgesteld. Deze notitie is de brug tussen strategienota en jaarplan en biedt kaders om investeringen zorgvuldig af te wegen;
- In dezelfde vergadering heeft de RvC afscheid genomen van drie leden en is besloten twee nieuwe leden te werven, waarbij het totaal van kennis van de achterbannen, kennis van (bijzondere) huurders, historie met Rotterdam en kennis van financiën en fiscaliteiten de belangrijkste criteria zijn. Gerard Waalwijk is in deze vergadering herbenoemd voor een periode van 4 jaren;
- Eind december heeft onder begeleiding van externe deskundigen de RvC haar eigen functioneren geëvalueerd. Er is goed met elkaar gesproken, waarvan een uitgebreide rapportage is opgesteld.

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

De RvC heeft in overleg met het bestuur besloten Ecorys de opdracht tot visitatie te verlenen, de eindbespreking heeft op 19 december 2011 plaatsgevonden. De visitatie is goed verlopen, geeft een goed beeld van de prestaties en ontvangst hiervan in de afgelopen jaren. Het rapport is eveneens te vinden op de website van WoonCompas.

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

3.1 Directie/Bestuur

Het bestuur over heel 2011:

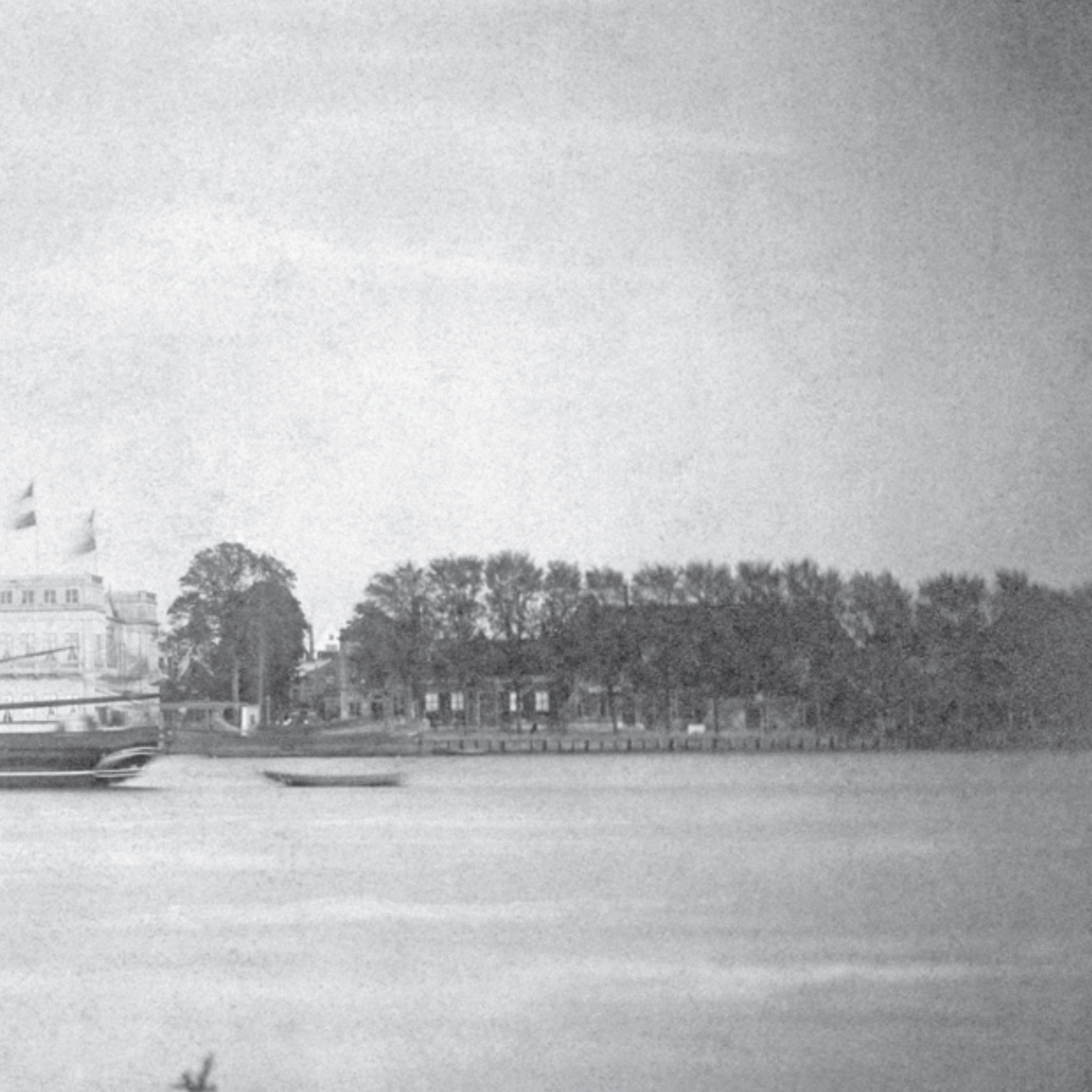
Dhr. T.A.M. van Schijndel (1976)

Functie: directeur - bestuurder
Benoeming: 15 maart 2009.

De arbeidsovereenkomst met de directeur - bestuurder is opgesteld op basis van het model “Izeboud”. In 2010 is op basis van de nieuwe systematiek de functie wederom gewogen en ingedeeld in functiegroep E. De bezoldiging









past binnen dit model, waarbij het variabele deel op maximaal 20% is gesteld. De Raad van Commissarissen heeft het variabele salaris 2011 nog niet vastgesteld, dit deel salaris wordt verantwoord in het jaarverslag van 2012. Het salaris voor 2011 is inclusief andere kosten componenten voor de werkgever opgenomen in het financiële deel van het jaarverslag.

De arbeidsovereenkomst geldt voor onbepaalde tijd. Voor toekomstige benoemingen geldt een maximale termijn van 4 jaar.

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

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

Risicobeheersing- en controlesystemen

In 2008 zijn de interne processen vastgesteld in aanloop naar een nieuwe automatisering, in 2011 zijn voorbereidingen getroffen om facturen geheel digitaal te gaan verwerken en zijn de procedures geactualiseerd. Taken en verantwoordelijkheden liggen vast, waaronder de financiële bevoegdheid van medewerkers. In 2011 zijn de kwartaalrapportages uitgebreid waarbij de ontwikkelingen van financiële kengetallen en jaarplandoelen eenvoudig te volgen zijn. De kwartaalrapportage is een apart agendapunt bij de RvC. De gebruikelijke rapportages zijn onderdeel van de jaarcyclus, waarbij er ieder jaar aan minimaal één bijzonder thema aandacht geschonken wordt. In 2011 hebben we vastgelegd welke uitgangspunten wij hanteren voor jaaroverstijgende besluiten die niet strategisch zijn omdat de cycli daarvoor tekort zijn. De bestemming van leefbaarheidsmiddelen is daar een voorbeeld van, evenals de uitgangspunten voor duurzaamheid bij het aangaan van nieuwe projecten. In de notitie “meer dan noodzakelijk” zijn deze zaken vastgelegd. Wij zien deze als aanvulling van risicobeheersing omdat we de criteria voor bestedingen verscherpt hebben. Door dit te formuleren is beter gedefinieerd binnen welke kaders wij opereren en welke risico's wij willen vermijden. Het vaststellen van een toetsingskader voor investeringen, een goede verplichting vanuit governance, geeft de RvC een extra instrument om risico's van nieuwe ontwikkelingen te beheersen. Alle afwijkingen worden gerapporteerd. Jaarlijks wordt er minimaal 1 vergadering van de RvC extra aandacht besteed aan risicomanagement.

WoonCompas is beperkt van omvang. Het voordeel is dat de MT-leden een goed overzicht hebben van ontwikkelingen en trends. Nadeel van kleinschaligheid is dat een autonome riskmanager binnen de formatie niet reëel is. In de RvC en het MT zijn de leden in de breedte alert op risico's, ieder vanuit eigen expertise en nuchtere denkracht. Wij onderkennen strategische, financiële en operationele risico's. Enkele belangrijke zijn, zoals uit hoofdstuk 4 blijkt, de grootte van de organisatie, wijzigende regelgeving, de afhankelijkheid van partners in de vele samenwerkingsverbanden, (her)financiering en kostenbeheersing van projecten en de erkende kwetsbaarheid van verhuur van minder moderne woon-zorgcomplexen. In het MT en de RvC-vergaderingen is dit standaard onderwerp van gesprek.

WoonCompas wil van betekenis zijn in de Rotterdamse regio. Wij zijn realistisch in het schaalniveau waarop dat kan. Ons doel om maatschappelijk vastgoed toe te voegen brengt een diversiteit aan risico's mee voor nieuwe projecten en de bestaande portefeuille. Die risico's spreken wij door binnen alle geledingen van de organisatie,

iedere medewerker en toezichthouder beschikt over unieke informatie. Het oproepen en stimuleren van meedenken doen wij heel letterlijk via mails en overleggen. Wellicht nog belangrijker is dat wij een cultuur trachten te creëren waarin geen belemmeringen zijn om zorg uit te spreken. Wij nemen risico's, zoals iedere organisatie die al dan niet bewust neemt, maar bagatelliseren deze niet. Het doorspreken van projecten en de exploitatie met medewerkers, in het MT en de RvC levert nieuwe informatie en goede discussies op. Op basis hiervan maken wij afwegingen waarbij de doelstelling van de stichting uitgangspunt is. Dat betekent dat wij in basis positief staan tegenover passende initiatieven, tenzij de risico's de revenuen (maatschappelijk en financieel) overstijgen. Deze werkwijze is een belangrijke randvoorwaarde voor realistisch risicobeheer en het functioneren van controlesystemen. Indien wij besluiten risico's te nemen, houdt dit niet op bij een inventarisatie en besluit. Wij meten en rapporteren over voortgang en zijn bereid terug te komen op besluiten indien er afwijkingen of nieuwe inzichten zijn. Ook dat is een sleutel tot goede sturing.

In 2011 heeft voor het eerst Deloitte de controle van de jaarrekening (verslagjaar 2010) uitgevoerd. De wijziging vond plaats omdat de RvC het na meer dan 10 jaar goede ervaringen met KPMG het verstandig vond ook op dit vlak te rouleren. De ervaring met Deloitte is plezierig. Een nieuwe accountant start fris, wat voor beide partijen leidt tot een nieuwe samenwerking op bekend terrein. Ook dat is goed in het kader van risico's en controle. Daarnaast kreeg de RvC een nieuwe voorzitter van de auditcommissie en hebben we operationeel meer gebruik gemaakt van de mogelijkheden van het softwarepakket. Allemaal overzichtelijke wijzigingen die goed verlopen zijn. Juist bij soortgelijke wijzigingen komen zaken aan het licht die minder "in-control" zijn. Dat wij met deze wijzigingen niet tegen dergelijke zaken aangelopen zijn, sterkt ons in het vertrouwen dat wij in elkaar en onze systemen hebben. Het betreft hier geen project, maar een continu proces. Wij blijven de ingeslagen weg volgen en trachten elk jaar weer te verbeteren op dit vlak, zonder te bureaucratiseren.

In 2011 heeft de RvC extra vergaderingen ingelast. Reden hiervoor was dat er ten aanzien van projecten in ontwikkeling nieuwe informatie was die goed doorgesproken moest worden binnen een termijn waarin geen vergadering gepland stond. Dit sluit aan bij wat wij voorgaand formuleerden – wij zijn betrokken, wij informeren elkaar goed, wij bespreken zaken, wij koppelen terug en zo nodig nemen wij nieuwe besluiten.

3.2 Raad van Commissarissen

Goed toezicht is van groot belang. De Raad van Commissarissen heeft in 2011 samen met het bestuur naast de vaste cyclus extra aandacht besteed aan het werven van een nieuw lid, de ontwikkelingen rondom het grootste nieuwbouwproject te Katendrecht en aan de zelfevaluatie en visitatie. Op 31 december 2011 kende de Raad van Commissarissen de volgende samenstelling:

Dhr. J.B. Val (1948)

Voorzitter Raad van Commissarissen, lid remuneratiecommissie.

Voor het eerst benoemd in 2001. Herbenoemd in 2009. Benoemingstermijn eindigt in 2013.

Beroep: directeur/consultant.

Overige functies in 2011 o.a.:

- voorzitter Raad van Participanten Stichting Laurens en WoonCompas;
- voorzitter stichting Pax Intransitus;
- regent Lidmatenhuis Evangelisch-Lutherse Gemeente Rotterdam;
- lid Evangelisch-Lutherse Synode;
- voorzitter Financiële commissie Evangelisch-Lutherse Synode;
- lid Generale en Kleine Synode PKN;

- voorzitter Stichting Lutherse Uitgeverij en Boekhandel;
- penningmeester Nederlands Luthers Genootschap en Luther Stichting;
- kerkrentmeester ELG Bergen op Zoom & ELG Breda;
- voorzitter rekenkamercommissies Goirle & Loon op Zand;
- lid beleggingscommissie Stichting Kerk en Wereld;
- lid Raad van Commissarissen Woonstichting Land van Altena;
- vice voorzitter Stichting Logos, Leerdam;
- penningmeester Stichting De Vleet, Woudrichem;
- voorzitter Raad van Toezicht Stichting Bibliotheken Altena.

Dhr. W.A.C. de Winter (1941)

Vice-voorzitter, lid auditcommissie

Benoemd in 2001. Herbenoemd in 2009. Benoemingstermijn geëindigd in 2011.

Beroep: directeur

Overige functies o.a.:

- bestuurslid Jong Ondernemen Zuid Holland;
- regent 't Hofje van Gerrit de Koker;
- lid stichting Chaverim.

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

Secretaris, lid remuneratiecommissie

Benoemd in 2001. Herbenoemd in 2009. Benoemingstermijn eindigt in 2013.

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

Overige functies o.a.:

- bestuurslid Stichting Ouderraad Erasmiaans Gymnasium.

Dhr. P. Schipperus (1951)

Lid namens overige huurders, lid auditcommissie.

Benoemd in 2003. Herbenoemd in 2007. Benoemingstermijn geëindigd in 2011.

Beroep: adviseur, interim-manager (interne organisatie, algemeen management), mediator

Overige functies:

- Bestuurslid “Stichting Vrienden van Hergerborch” te Berkel en Rodenrijs.

Dhr. E.J. Gerritsen (1936)

Lid namens huurders.

Benoemd in 2005. Herbenoemd in 2009. De heer Gerritsen is per 31-12-2011 teruggetreden als commissaris van WoonCompas.

Beroep: gepensioneerd.

Dhr. G. Waalwijk (1946)

Lid met specialiteit Vastgoed

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

Benoemd in 2011.

Beroep: financieel directeur

Bezoldiging Raad van Commissarissen
De vergoedingen voor de RvC in 2011:

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

(met één lid is een afwijkende honorering overeengekomen van € 764,- per jaar)

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

3.3 Horizontale dialoog, de Raad van Participanten

WoonCompas ervaart het overleg met de Raad van Participanten als een sterke invulling van het overleg met belanghebbenden. Naast de vertegenwoordiging namens de huurders in de RvC hebben we hiermee belanghebbenden verankerd binnen de statuten. De Raad van Participanten (RvP) is een statutair vastgelegde Raad die voornamelijk bestaat uit afgevaardigden uit de kring van kerkelijke gemeenten in of nabij het werkgebied van WoonCompas. Zij vergadert minimaal drie keer per jaar onder voorzitterschap van de voorzitter van de Raad van Commissarissen (RvC). De RvP houdt toezicht op de grondslag, doelstelling en identiteit van WoonCompas. Daarnaast adviseert de RvP aan de RvC over de huisvesting van en voor de doelgroepen en de positionering van WoonCompas. De RvP ontsluit een breed netwerk dat voeling heeft met maatschappelijke tendensen, vraagstukken en behoeftes in relatie tot het werkveld van WoonCompas en – heel belangrijk – heeft rechtstreekse banden met bewoners. De RvP representeert de historische stakeholders. De bestuurder is normaliter aanwezig bij de vergaderingen, maar heeft geen stemrecht. Het blijvend investeren in de relatie met deze achterbannen wordt beoogd door WoonCompas. In 2011 zijn de vergaderingen van de RvP gecombineerd gehouden met die van de RvP van Laurens, grotendeels overlappen deze elkaar.

De directe lijn met (historische) belanghebbenden en hun vertegenwoordigers vertegenwoordigt een belangrijke waarde. De wortels van de stichting zijn daarmee zichtbaar en voelbaar. De kerken die ten grondslag liggen aan de stichting hadden een helder doel voor ogen met hun initiatief. Het blijvend verantwoording afleggen aan hun vertegenwoordigers borgt een historische maatstaf. De RvP kent jaarlijks een vergadering met een vooraf gesteld thema waarbij ook alle commissarissen genodigd zijn. Deze vergadering draagt bij aan de verdieping van een onderwerp dat relevant is voor de stichting en/of haar doelgroepen. Er wordt verslag gemaakt van de vergaderingen, welke verstrekt worden aan genodigden. Het karakter van de vergadering kenmerkt zich in open overleggen met ruimte voor kritiek en verschillende visies van alle partijen. Dit karakter sluit het beste aan bij een besloten verstrekking van de notulen.

In onderstaande lijst staan de oorspronkelijke kerkelijke gemeenten opgenomen met de vertegenwoordigers zoals die de laatste vergadering van 2011 golden:

Lid van de Raad

dhr. A. te Boveldt
dhr. H. Groeneveld
mw. E. van Wijngaarden-Raben
mw. mr. H.P.H.M. Leijendekker-van Kaam
dhr. Lu Yuen
mw. M.M. Madern
mw. J. Mannak

namens:

Hervormde Gemeente Overschie
Hervormde Gemeente Berkel & Rodenrijs
Evangelisch-Lutherse Gemeente Rotterdam
Parochie O.L. Vrouw geboorte Berkel & Rodenrijs
Chineze kerkelijke gemeente Rotterdam
Diaconie Hervormde Gemeente Kralingen
Gereformeerde Kerk van Rotterdam

dhr. G.J. Maclean	Gereformeerde Kerk vrijgemaakt
dhr. E.G. Matser	Gereformeerde Kerk Ommoord/Zevenkamp
Vacature	Evangelische Broedergemeente
mw. A.W.H. Geluk	Diaconie Hervormde Gemeente Delfshaven
Mw. G.A.J. Meijburg-Sixma	Gereformeerde Kerk Berkel & Rodenrijs / Bergschenhoek
Vacature	Hervormde Kerk Zevenhuizen
dhr. J.B. Val	Voorzitter
dhr. A. Vos	Hervormde Gemeente Bleiswijk
dhr. A. Versteeg	Samenwerkende Gemeentes Alexander
dhr. C. v.d. Jagt	Doopsgezinde Gemeente
dhr. G. Zaaijer	Diaconie Hervormde Gemeente Hillegersberg
dhr. mgr. J.G.M. Zuidgeest	Parochie O.L. Vrouw geboorte Berkel & Rodenrijs
dhr. S. Reuijl	PKN gemeente Verrijzeniskerk Rotterdam Alexander
dhr. ir. B.T.A. Westerouen van Meeteren	Regenten van 't Hofje van Gerrit de Koker

Andere stakeholders

In hoofdstuk 4 is aangegeven met welke partijen WoonCompas eveneens overlegt over haar koers en de wijze waarop dit ervaren wordt. Deze partners bestaan uit Laurens en diverse andere zorg- en welzijnsinstellingen, de (deel)gemeentes waarin wij actief zijn, bewonerscommissies en vele anderen. Eventuele verslagen van deze bijeenkomsten worden doorgaans niet openbaar gemaakt. De overleggen zijn voor WoonCompas belangrijk als informatiebron voor lopende zaken, het eigen functioneren en de toekomstvisie. Voorbeelden van effecten zijn het voorzien van openbare inrichting, participatie in “brede school”-projecten en ook het bouwen voor specifieke doelgroepen op verzoek van deze partijen. Wij leren veel van onze partners. Elk gesprek dat wij met hen voeren is een bron van informatie en biedt vaak nieuwe inzichten. Intern trachten wij deze zoveel mogelijk met elkaar te delen. Dit leidt tot meer begrip en extra motivatie.

3.4 Externe accountant

In 2010 werd bekend dat de voor WoonCompas belangrijkste vertegenwoordigers van KPMG hun dienstverband zouden beëindigen. Dit was een “natuurlijk” moment voor een wisseling. De Raad van Commissarissen heeft samen met bestuur en directie op basis van een offerteaanvraag en gesprekken besloten tot het benoemen van Deloitte als accountant. In 2012 wordt de prettige samenwerking uit het eerste jaar voortgezet.

3.5 Visitatie

WoonCompas is in het tweede half jaar van 2011 gevisiteerd door Ecorys na een voorselectie van drie partijen. Het betreft de visitatie in een “light” variant gezien de omvang van onze stichting. Ecorys heeft gesproken met huurdersvertegenwoordigers, stakeholders, RvC en MT van WoonCompas. Verder zijn vele documenten uit de afgelopen jaren onderzocht. De visitatie vond plaats in een open en constructieve sfeer, wij begrepen van Ecorys dat dit eveneens hun ervaring was. WoonCompas werd beoordeeld met een gemiddelde van 7,2 met één absolute uitschieter, presteren naar vermogen. Dat is met een 9 beoordeeld. Daar zijn wij trots op. Ecorys stelt dat de keerzijde van het inzetten van een realistisch maximum van ons kapitaal ten behoeve van onze doelgroepen risico's met zich meebrengt, in het bijzonder voor de polsstok van WoonCompas. Wij zijn ons daarvan bewust en ervaren dat ook in de dagelijkse praktijk. De visitatie kijkt terug op de jaren 2008-2011, in de breedte kijken wij terug op een goed proces. Op onze website is de visitatierapportage integraal opgenomen.

4. Volkshuisvestingsverslag

4.1 Algemene gegevens

Naam van de toegelaten instelling

Stichting WoonCompas

Gemeente waar de instelling haar woonplaats heeft

gemeente Rotterdam

Werkgebied

De Stichting is uitsluitend werkzaam in de gemeenten:

Rotterdam, Capelle aan den IJssel, Lansingerland (Bergschenhoek, Bleiswijk, Berkel en Rodenrijs), Krimpen aan den IJssel, Albrandswaard, Maassluis, Rozenburg, Vlaardingen, Schiedam, Ridderkerk, Barendrecht, Spijkenisse, Bernisse, Brielle, Westvoorne, Hellevoetsluis, Goedereede, Dirksland, Middelharnis en Oostflakkee.

Adres

Ien Daleshof 83-84

Postadres

Postbus 85180

3009 MD ROTTERDAM

Bereikbaarheid

Telefoon: (010) 741 00 40

Fax: (010) 741 00 50

Internet: wooncompas.nl

E-mail: info@wooncompas.nl

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

S 41126255

Datum van oprichting

9 december 1996

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

23 december 1996

Datum laatste statutenwijziging

23 januari 2007

Lidmaatschappen

WoonCompas is lid of deelnemer van:

- Aedes
- Maaskoepel
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- Geschillencommissie Huursector

4.2 Algemene beschouwingen

Twee gloednieuwe complexen, geheel verhuurd en sprankelend geopend. Dat thema loopt door het jaarverslag en de jaarrekening heen. Het gaat om de Maranathalocatie te Overschie en Waterkant te Delfshaven, beide Rotterdam. Projecten die wij samen met bewonersorganisaties en zorg- en welzijnspartijen bedacht en gerealiseerd hebben. Ondanks allerlei hobbels, staan ze er gewoon, u kunt ze bezoeken! Beide projecten startten dankzij een relatie die durfde te denken dat WoonCompas misschien een oplossing wist voor een gerezen probleem. Dat vertrouwen en het enthousiasme vanuit vertegenwoordigers namens bewoners en professionals hebben beide projecten gekenmerkt. Dankzij Vogelaargelden was er een extra financiële prikkel en in 2011 veranderden twee bouwplaatsen in echte woningen en ondersteunende voorzieningen. Dat maakt WoonCompas gelukkig. We kunnen stellen dat onze theorie in de praktijk goed uitpakt. De huurders creëren hun eigen dynamiek en maken hun eigen omgeving. Beide gebouwen ontlocken ontmoeting. Het is voor WoonCompas en haar medewerkers spannend als een gebouw in exploitatie gaat. Werkt alles? Administreren we goed? Vergeten we niet iets? Was het wel een goed idee? En vanaf oplevering is zo'n complex opeens van de huurders. We hebben van begin tot eind genoten van het bouwproces en genieten nu van de invulling. We willen dit proces liefst frequent herhalen.

Begin 2011 was er onzekerheid over de ontwikkeling van de Brede School Lage Land. In de tweede helft van het jaar besloot de gemeente dat er geen nieuwbouw voor basisonderwijs zou komen. Dat maakte de liggende plannen onmogelijk. De meeste van onze partners in het project zijn overtuigd van de noodzaak om de wijk een impuls te geven. Wij werken met verschillende van hen aan een initiatief om elders in de wijk opvolging te geven aan het eerdere plan, helaas zonder onderwijs. Ons andere grote initiatief, De Passie te Katendrecht, wijzigde eveneens. Om het programma rond te krijgen is er halverwege het jaar op initiatief van de gemeente Rotterdam een tweede school betrokken bij het project. De gemeente heeft tevens goede ideeën over de invulling van het grootste deel maatschappelijk vastgoed. De extra school betekende een vertraging in de ontwerpfase. Het definitief ontwerp van de woningen is afgerond, we zijn daar enthousiast over. Ultimo 2011 zijn wij druk in gesprek met verschillende partijen over de financiering van het project. Financieel is het project gezond en biedt kansen. De crisis is niet achter de rug, het Rijk stuurt op meer opbrengst vanuit de corporaties, de zekerheidsstellingen die partijen vragen zijn toegenomen en het project heeft een relatief grote omvang. Wij verkennen verschillende paden die kunnen leiden tot realisatie van het project en zien dit positief tegemoet.

Bovenstaande laat zien dat 2011 ambivalentie kende. Dat zal voor veel partijen herkenbaar zijn, wij nemen soortgelijke processen waar bij andere maatschappelijke partners. Er is maatschappelijk veel geïnvesteerd en bereikt in de Rotterdamse regio de afgelopen jaren. De soms rigoureuze bezuinigingen dwingen tot het terugschroeven van bestedingsniveau en doet vrezen dat een deel van onze doelgroep er in welzijn op achteruit gaat. Maatschappelijke partners zijn bereid tot bezuinigen en hebben plannen om hun efficiëntie te vergroten en daarmee afwenteling op hun cliënten te voorkomen. De inzet van deze partijen om dit voor elkaar te krijgen is bewonderenswaardig, zowel operationeel als bestuurlijk. Dit inspireert ons. Ook wij dienen onze middelen optimaal te benutten en eventueel anders in te zetten om onze huurders recht te doen. De lastenverzwaring zal in 2012 verder toenemen, wij zijn het aan onze huurders en partners verplicht om die druk waar mogelijk zelf op te vangen. Heel WoonCompas werkt daaraan.

Er is meer dan een maatschappelijke sector. Veel plaatsen in de wereld veranderden in 2011. De Arabische lente is de verzamelnaam van omwentelingen in Noord-Afrika en het Midden-Oosten. Eind 2010 pleegt een wanhopige straatverkoper publiek zelfmoord in Tunesië. Dit leidt tot een volksopstand, het regime sputtert tegen, president Ben Ali kiest in januari 2011 eieren voor zijn geld en vlucht. Een keten is in gang gezet. In Egypte volgt een opstand, helaas met veel doden. President Mubarak gebruikt tevergeefs extreem geweld. Ook in Egypte valt het decennia

oude dictatoriale regime. Een burgeroorlog lijkt te ontstaan in vele omliggende landen. President Saleh van Jemen treedt af en in Bahrein, Saudi-Arabië, Oman en Marokko zijn onrusten, die leidden niet tot afzettingen. In Libië woedt acht maanden lang een burgeroorlog, uiteindelijk overwinnen de opstandelingen, kolonel Kaddafi wordt vermoord. In Syrië vinden eind 2011 nog steeds heftige gevechten plaats. De positie van president Al-Assad is onhoudbaar, de VN grijpt wegens verdeeldheid niet in. Hoe de verhoudingen veranderen in de Arabische wereld is niet duidelijk, een evenwicht is er nu niet. Dat Osama Bin Laden bij een aanval door Amerikaanse commando's in Pakistan om het leven komt leidt in 2011 wellicht door de eigen perikelen niet tot opzienbarende zaken binnen de moslimwereld.

In Noorwegen belegert in juli een doorgeslagen man een eiland waar weerloze tieners op zomerkamp zijn. Wederom zijn vele onschuldige slachtoffers te betreuren en in Luik vindt een kleinschaliger echter vergelijkbaar en eveneens afschrikwekkend voorval plaats. Elders in de wereld zorgt een Tsunami voor rampspoed. Japan ondervindt de gevolgen van een aardbeving en de kerncentrales blijken niet allemaal bestand. Vele doden, miljarden schade en de gevolgen van de kernramp zijn niet duidelijk. In de Hoorn van Afrika treft de hongersnood miljoenen mensen. Dichter bij huis en daardoor sneller merkbaar, de eurocrisis. Veel zuidelijke landen en Ierland hebben teveel schuld. In Griekenland manifesteert zich dit het hevigst. Europese leiders zijn verdeeld, oplossingen niet eenvoudig. Nederland moet verder bezuinigen en verlaat 2011 in recessie. De economische dip, gestart in 2008, houdt aan in 2012. In eigen land start het jaar met een brand bij Chemie Pack, zijn er Provinciale Staten verkiezingen, is er een schietdrama in een winkelcentrum in Alphen aan de Rijn, leeft er angst voor de EHEC-bacterie, blijkt de snelwegschutter ondanks kapotte ruiten niet te bestaan, komt in Amsterdam een misselijkmakende zedenzaak met kinderen aan het licht en wordt Geert Wilders vrijgesproken van haat zaaien. Zowel in eigen land als buitenland zijn er diverse aanvallen door hackers. De digitale kwetsbaarheid begint op te vallen en dat in het jaar dat Steve Jobs van Apple overlijdt. Wel leuk is dat Kate en Will trouwen, even schrikken zijn de straatrellen in Engeland en wel weer plezierig is dat België na een recordformatieperiode een nieuwe regering krijgt. Onze eigen regering houdt het hele jaar stand. Traditiegetrouw vertrekt de minister met de corporatieportefeuille. In een bijzondere procedure transformeert minister Donner tot vice-voorzitter van de Raad van State. Mevrouw Spies, eveneens CDA, volgt hem op.

Naar wij hopen streeft de nieuwe minister een corporatievriendelijker beleid na. Eigenlijk is dat nodig. De bouw verkeert in een ongekende crisis, de middeninkomens hebben het zwaar en met wat hulp van corporaties is een impuls eenvoudig mogelijk. De krantenlezer zal een milder beleid niet verwachten. De landelijke pers bericht vooral over schandalen en sceptici zien in januari 2012 hun onderbuikgevoelens bevestigd door de derivatenperikelen van de grootste corporatie. Mocht u een scepticus zijn, lees dan onze opvolgende jaarverslagen. Wij investeren in de juiste projecten en streven doelmatigheid na. Vele corporaties doen dat met ons. Onze sector brengt grotendeels wenselijke projecten voort. Mensen met een kleine beurs en kwetsbaren kunnen op ons rekenen. De verwrongen woningmarkt is niet verzonnen door corporaties. Dat het streven is deze beter te laten functioneren is perfect, wij roepen op om de corporaties daarin een prominente plaats te geven. Juist de onderkant van onze woningmarkt is relatief wereldtop, grotendeels door ons stelsel. Besef dat en koester het.

Op 30 december 2011 haalde 't Hofje van Gerrit de Koker onfortuinlijk de nationale pers. Een grote brand beschadigde veel woningen. Enkele bewoners hadden gezondheidsklachten, gelukkig waren er geen menselijke slachtoffers. Als beheerder van het complex waren we nauw betrokken bij het crisisteam 's nachts en in de nasleep. We werden gealarmeerd door de heer van Muijen van de bewonerscommissie, die ook de rest van de brandnacht van grote waarde bleek. Marcel Korthorst, reeds in de nacht zelf, en Cees Dekker hebben hard gewerkt om er te zijn voor de bewoners. De hulpdiensten hebben een groot compliment verdiend. Ook bijzondere waardering voor burgemeester Aboutaleb die persoonlijk de eerste nacht aanwezig was. Grootste compliment verdienen de bewoners die rustig bleven, er voor elkaar zijn geweest en grote saamhorigheid hebben getoond. Ook deze vervelende voorvallen behoren wij goed te begeleiden, toch maken wij ze liever niet meer mee.

WoonCompas realiseert en beheert woonruimte voor ouderen en voor doelgroepen die vanuit een sociale of diaconale vraag een beroep op ons doen. Dat laatste vindt plaats via zorg- en welzijnsinstellingen. Wij blijven dicht bij de doelstelling en doen dat mede dankzij partners op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Laurens, Pameijer, MaasDelta, de SWK-groep, stichting BHOR en RSK en diverse ondernemers in de eerstelijnszorg hebben in 2011 actief geparticipeerd in bouwprojecten waarbij wij betrokken zijn. Wij zijn trots op deze samenwerking en zetten ons in voor meer projecten.

In de volgende subparagrafen zijn de activiteiten per complex en onder de titel “organisatie” gerubriceerd. De prestaties in 2011 worden thematisch behandeld, waarna de volgende verantwoordingsvelden en passant behandeld worden:

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

4.3 Activiteiten en ontwikkelingen

4.3.1 Waterkant (Aelbrechtskade-Groshansstraat) te Delfshaven

De opening van dit complex op 8 juli 2011 werd ingeluid door de voorzitter van de deelgemeente Delfshaven, de heer Gonçalves. Het was een groot feest, waarbij de culturele achtergronden van beide bewonersgroepen sfeerverhogend werkten. De opening was de bekroning op een proces dat gestart is door vertegenwoordigers van de Javaans-Surinaamse en Hindoestaans-Surinaamse senioren te Delfshaven. Van de personen die zich hebben ingezet voor het project willen we Rabin Ramadhin, Roy Adjodha, Sam Kartowikromo en Imro Jadi in het bijzonder noemen. Zij hebben vele uren vrije tijd besteed zonder zekerheid te hebben dat dit project er zou komen. Mede door hun doortastendheid is dit project in enkele jaren tijd verzezen. Verder hebben we dit project kunnen realiseren door de actieve medewerking van collega corporatie PWS, nu Havensteder, de (deel)gemeente, de betrokkenheid van de PvdA-fractie en Laurens. WoonCompas kan dankzij deze personen en partijen het project tot op heden een succes noemen, de waardering die wij voor het project gekregen hebben dienen we met hen te delen.

Het project betreft 50 woningen voor Javaans-Surinaamse en Hindoestaans-Surinaamse senioren. Zij wonen groepsgewijs en ondernemen diverse activiteiten met elkaar. Door vooronderzoek wisten wij dat er behoefte was aan deze woningen en dat er groot animo was bij deze doelgroepen die al verenigd waren. Dat alle woningen in optie waren bij oplevering, twee weken later ook verhuurd, bekrachtigt de voorspelling van de vertegenwoordigers. Alle woningen zijn subsidiabel, wat de uitdrukkelijke wens van de doelgroep is geweest om het project maximaal toegankelijk te houden. Feitelijk is het project een bewonersinitiatief. Wij zijn verheugd dat verschillende stichtingen en fondsen bereid zijn geweest het initiatief te steunen op gebied van activiteiten en gemeenschappelijke voorzieningen. WoonCompas heeft hiervoor de volgende partijen met succes benaderd:

- SintLaurensfonds;
- De Regenten van 't Hofje van Gerrit de Koker;
- FondsDBL;
- Stichting Sluysterma van Loo.

De bewoners en WoonCompas zijn deze partners zeer erkentelijk. Elke dag maken de bewoners gebruik van de voorzieningen waarin dankzij deze partijen geïnvesteerd is.

4.3.2 Maranathalocatie te Overschie

Het verslagjaar 2011 was feestelijk naar WoonCompas standaarden. Ook de opening van de nieuwbouw van de Maranathalocatie werd gevierd. Twee keer zelfs. Pameijer opende op 29 juni haar wooncentrum voor mensen met een verstandelijke beperking. Familie, medewerkers en burens waren talrijk aanwezig. De positieve reacties maakten ons trots. Een compliment aan Pameijer is op zijn plaats, voor de opening en voor de ontwikkelde woonvorm. Op 28 september leidde Wim Pijbes, directeur van het Rijksmuseum, de openstelling van het gezondheidscentrum in. Ook deze bijeenkomst was zeer geslaagd. De portefeuillehouder van de deelgemeente, mevr Annemarie van den Broek, liet in een interview weten gecharmeerd te zijn van het project, de aanwezige pers was in woord en beeld louter positief. Deze momenten dwingen tot reflectie. Voor Overschie zijn wij verheugd dat de Protestantse Gemeente Overschie ons het vertrouwen heeft gegeven om deze locatie te ontwikkelen tot een project van maatschappelijke betekenis. Zonder de verbindingen met Pameijer en de Overschiese apotheek waren wij niet tot deze ontwikkeling gekomen en zonder de constructieve opstelling van de gemeente ook niet. Wederom blijkt samenwerking te leiden tot projecten die mooi en nuttig tegelijkertijd zijn.

Voor zowel Waterkant als de Maranathalocatie is het qua proces jammer dat de projecten klaar zijn. De dynamiek, positieve houding van partijen en projectinhoud wekken continu energie op bij WoonCompas. Deze impulsen zijn van essentieel belang om in de toekomst met een zelfde toewijding te kunnen werken. Wij kijken uit naar vervolprojecten.

4.3.3 Nesselint, de woningen, de Knoop

Het is meer dan 7 jaar geleden dat dit complex opgeleverd is, het stemt ons nog steeds vrolijk. In 2011 is er wederom samengewerkt met Zadkine in de vorm van stagiaires en het runnen van een restaurantvoorziening op de donderdagavond die dankzij de inzet van Zadkine inmiddels zeer succesvol en gewaardeerd is. De toestroom van kinderen naar de basisscholen en kinderopvang blijft verbazen. In de Knoop, het voorzieningshart, zijn daarom de ruimtes voor sociaal cultureel werk verbouwd tot klaslokalen. Sociaal cultureel werk is behouden voor het complex, SBA huurt nu de door WoonCompas gerealiseerde multifunctionele ruimtes. Deze kwamen beschikbaar door wijzigend beleid van de basisscholen. Deze zijn deels overgegaan op een continu-rooster, wat betekent dat de middagpauze ingekort wordt en kinderen boterhammen in de klas eten. De lunchvoorziening gerund door Helias, dagbesteding voor mensen met een verstandelijke beperking, is als gevolg hiervan vervallen. Dat vindt WoonCompas pijnlijk, het project was een voorbeeld van de filosofie dat ongedwongen ontmoeten van verschillende doelgroepen tot meer begrip voor elkaar kan leiden. Gelukkig is een alternatief project met Helias gestart, dezelfde participanten blijven betrokken door facilitaire diensten voor de scholen te verlenen.

4.3.4 De Aarhof

verzorging

Het onderzoek naar fysieke aanpassingen om buurtgericht werken mogelijk te maken is voorlopig gestopt. Twee architecten hebben een ontwerp gemaakt om het gebouw aantrekkelijker te maken voor bezoekers. Exploitatietechnisch was dit voornog niet sluitend te krijgen. Het blijft een gezamenlijk doel van Laurens en WoonCompas om meer interactie met de omgeving in het complex te bewerkstelligen. Het onderzoek naar nieuwbouw of grootschalige renovatie van het zorgdeel loopt en is veelbelovend.

servicewoningen

Het project om de badkamers meer geschikt voor zorgverlening te maken gaat voort; inmiddels is circa 50% aangepast.

gezondheidscentrum

Het eerstelijnscentrum is in 2011 voor het eerst een vol jaar actief geweest. Met het bewerkstelligen van de interne verbinding hebben de bewoners in de strenge winters meteen hun voordeel gedaan. De fysiofitnessruimte werd ondanks gladheid onverminderd gebruikt – de bewoners kwamen binnendoor. Een grote winst in een periode die normaal leidt tot minder

4.3.5 Helga

In Helga lopen verschillende initiatieven, waarvan de eerste resultaten zichtbaar zijn. Mede dankzij een subsidie van Stichting Physico en Stichting Volkskracht te Rotterdam hebben we een ruimte voor medische fitness kunnen openen. In november 2011 is gestart met fitness onder begeleiding en tot op heden is het een succes. Wij trachten het project te ontsluiten voor de buurt, begin 2012 is de ruimte mede in gebruik genomen door Pameijer. Mensen met een verstandelijke beperking trainen onder begeleiding in het kader van een gezondheidsinitiatief van Pameijer.

Het initiatief voor meer diversiteit in woningen heeft geleid tot een bouwvraag. Per 1 mei 2012 komen er als proef 3 nieuwe woningtypologieën bij. Door de diversiteit te vergroten trachten we Helga aantrekkelijker te maken voor een grotere groep senioren.

Verder lopen sinds eind 2011 onderzoeken om te bezien of de zorgverlening door Laurens geïntensiveerd kan worden en of er een goed geoutilleerd gezondheidscentrum haar intrek kan doen. Beide initiatieven zien wij vooral als een verbetering van het voorzieningenaanbod voor de wijk en onze bewoners in het bijzonder.

4.3.6 Hof van Rhoon

In 2011 heeft het initiatief van startende ondernemers vorm gekregen in het complex. In plaats van leegstand is er een mogelijkheid gecreëerd om laagdrempelig een bedrijf te kunnen opstarten. De studie naar huisvesting van een verpleeghuis voor Laurens gaat voort en belooft een mooie impuls te geven voor het gebied. De gemeente Albrandswaard staat achter dit initiatief.

4.3.7 De Tuinen te Bleiswijk

De plannen voor het aanpassen van de begane grond zijn uitgevoerd. De snelle verbouwing had als oorzaak een wijzigende visie van Laurens en de wens om het complex verder integraal toegankelijk te maken. Dat laatste in het bijzonder voor het gezondheidscentrum. Het gebouw is in functionaliteit toegenomen

4.3.8 Organisatie

Personele invulling

De heer Dirk Koedoot is jarenlang werkzaam geweest in Helga en nam in 2011 afscheid om te gaan genieten van een welverdiend pensioen. Met bewoners en collega's hebben we feestelijk stil gestaan bij deze mijlpaal. Dat Dirk ook na zijn pensioen Helga al enkele malen bezocht heeft met zijn gezin is tekenend voor de betrokkenheid en verbondenheid.

Als opvolgend huismeester voor Helga is Annelies Dekker per 1 juni gestart met haar werkzaamheden, met verve. Zij heeft in korte tijd het gebouw leren kennen en het vertrouwen van de bewoners gewonnen. Wij zijn dan ook blij met deze nieuwe huismeester en haar combinatie van technische kennis en mensgericht werken.

Per 1 maart is Maarten van Lith aangenomen als fulltime medewerker. Maarten ondersteunt de ontwikkelorganisatie en de beheerorganisatie in een functie die als voorbereiding geldt voor het uiteindelijk zelfstandig ontwikkelen van projecten. Maarten heeft reeds enkele jaren ervaring bij WoonCompas als deeltijdkracht en wij zijn er enthousiast over dat hij na zijn afstuderen ons is komen versterken. Maarten heeft zijn eerdere initiatieven om WoonCompas digitaal te versterken en het gebruik van analyses om klantgerichter te werken verder vormgegeven en participeert inmiddels in de meeste ontwikkelinitiatieven.

Annelies en Maarten passen goed in ons team en bij de uitstraling die wij op bewoners willen hebben. Zij zijn geïnteresseerd en zetten zich in om WoonCompas te verbeteren. Anders dan door pensionering vertrokken er geen medewerkers. Wij vertrouwen erop dat dit te maken heeft met de goede werksfeer en het zinvolle werkgebied. Het ziekteverzuim is laag, wat veel zegt over de mentaliteit van medewerkers. WoonCompas prijst zich daarmee gelukkig.

Het lage ziekteverzuim is primair een verdienste van de medewerkers. Veel van onze collega's werken aan (het verbeteren van) hun gezondheid. WoonCompas wil dat stimuleren en belonen. Geïnteresseerde medewerkers kunnen daarom sinds 2011 enkele uren per week aan hun conditie werken bij een sportschool. Dat meer dan de helft hier gebruik van maakt is goed voor de fysieke conditie en de teamgeest.

4.3.9 Toekomst

In het jaarverslag 2010 schetsten we het krachtenveld waarin wij ons als kleine corporatie bevinden. In 2011, en inmiddels weten we ook 2012, is de sector wederom geplaagd door enkele incidenten. De politieke wens om in te grijpen in de sector voedt zich hiermee. Op onderdelen is deze wens best verklaarbaar. Voor WoonCompas lijkt dit ongunstig uit te pakken.

De toenemende regeldruk en financiële beklemming vanuit de centrale overheid doen WoonCompas pijn. Het legt beslag op ons vermogen en onze investeringscapaciteit. Voor een kleine corporatie die wil groeien om efficiënter te kunnen werken en omdat er zoveel goeds te doen is in groot Rotterdam is dat pijnlijk. De strategie die wij begin 2010 formuleerden lijkt door kabinetsmaatregelen, in het bijzonder ten aanzien van vennootschapsbelasting en toeslagheffing, niet meer realiseerbaar. Wij hebben in 2011 daarom op projectniveau samenwerking gezocht met andere partijen, dat blijkt niet eenvoudig. Wij trachten onze plannen op deze wijze te realiseren. Een grote balans is voor ons geen noodzaak, bijdragen aan maatschappelijk vastgoed wel. In 2012 zoeken wij verder naar oplossingen, wij doen een groot beroep op onze creativiteit en die van de betrokken partners. Wij zijn gemotiveerd door de resultaten uit het verleden en zetten ons in voor een nog betere toekomst. Dit laatste in de wetenschap dat de rekbaarheid van WoonCompas begrensd is. Wij blijven ambitieus, onze doelen behoeven echter bijstelling. In 2012 onderzoekt WoonCompas de beste koers voor de nabije toekomst. Dat is snel na de strategische discussie van begin 2010.

WoonCompas beseft dat de sector snel verandert, veelal door politieke sturing. Het lijkt ons wenselijk dat in gesprekken over kooprecht, "marktconforme" huren, emancipatiemachines en scheefhuren niemand vergeet dat onze sector gaat over mensen en over plekken. Het gaat over woningen en wijken waar kinderen opgroeien, mensen een thuis hebben en ieder iemands buurman is. Creëren wij een goede leefomgeving dan kan dat begrip vergroten en bewoners trots maken op hun buurt. Dat lost niet alle problemen om, het schept wel een









voorwaarde voor een goed leefklimaat. Daar helpen corporaties al lang aan mee. Met alle partijen hebben we in Nederland een gemiddeld fantastische woningvoorraad opgebouwd. De systemen waarin dat plaatsvond waren en zijn niet vlekkeloos. Zij boden wel mogelijkheid aan sociaal ondernemerschap en gingen uit van gedeelde verantwoordelijkheid. Voorop stond een streven om kwetsbaren beter te huisvesten. Daar is niets mis mee, sterker dat is lovenswaardig, dat horen we te weinig.

4.4 Bij voorrang huisvesten van de primaire doelgroep

WoonCompas heeft heldere statuten, we kennen onze historie. Ook de complexen die we in 2011 opleverden staan niet ter discussie qua doelgroep. We helpen senioren en kwetsbare groepen, vaak gecombineerd met een waardevolle functie voor de wijk. Onze directe huurders spreken we vaak via de huismeesters, met de institutionele huurders hebben we minimaal jaarlijks overleg. Hun bevindingen zijn ons kompas. Wij zijn geen perfecte corporatie, we zouden dat wel graag zijn. Wij blijven werken aan verbetering in de wetenschap dat hier ruimte voor zal blijven. Belangrijk is dat wij openstaan voor bevindingen van huurders. Wij honoreren niet alle verzoeken, we luisteren wel. Als huurders dat ervaren doen wij het goed, zo niet dan moet het beter.

Administratief maken wij onderscheid tussen “regulier bezit” en “bezit voor bijzondere doelgroepen”, respectievelijk de zelfstandige ouderenwoningen, en daarbij horende ruimten, en huizen die wij verhuren aan zorg- en welzijnsinstellingen ten behoeve van het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Dit onderscheid komt naar voren bij de verantwoordingsvelden:

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

4.4.1 Ontwikkeling van de huursom

Regulier bezit

Volgens richtlijnen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken is de huurstijging per 1 juli 2011 maximaal 1,3 % (2010: 1,2%). WoonCompas heeft per 1 juli 2011 de huren als volgt verhoogd:

- de servicewoningen in Woonzorgcentrum De Aarhof met gemiddeld 1,3% (2010: 1,2%);
- de woningen in het Wooncentrum Helga 1,3% (2010: 1,2%);
- de niet geliberaliseerde woningen in Nesselande 1,3% (2010: 1,2%);
- de geliberaliseerde woningen in Nesselande 1,3% (2010: 1,2%);
- de woningen in complex Waterkant 0,0% (2010: nvt).

De gemiddelde huurstijging van de zelfstandige woningen in het gereguleerde (niet geliberaliseerde) bezit is door het niet indexeren van Waterkant lager dan de maximale huursomstijging en bedraagt 1,2%.

Bezit voor bijzondere doelgroepen

De overeenkomsten voor deze panden kennen doorgaans een indexering op basis van het CBS-cijfer Consumenten Prijs Index (CPI). De prijsaanpassingen vinden jaarlijks plaats, per 1 juli. In 2011 zijn de huren gewijzigd volgens tabel op de volgende pagina:

*Object: Procentuele
huurverhoging 2011 (2010):*

Dorpsdijk 30/Rhoon	2,0% (1,0%)
Heemraadsingel 151	2,0% (1,0%)
Heemraadsingel 197	2,0% (1,0%)
Mathenesserlaan 433	2,0% (1,0%)
Heemraadsingel 237	2,0% (1,0%)
Mathenesserlaan 312	2,0% (1,0%)
Folkert Elsingastraat 34*	2,0% (1,0%)
Willem Ruyslaan	2,0% (1,0%)
Bethlehemstraat	2,0% (1,0%)
Watergeusstraat	2,0% (1,0%)
Schielaan	2,0% (1,0%)
Groede 1 (Hekelingen)	2,0% (1,0%)
Maranathalocatie	2,0% (nvt)

* Dit kantoorpand wordt verhuurd aan de Stichting Laurens

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

4.4.2 Woningtoewijzing

Regulier bezit

Het aanbodmodel Rijnmond is uitgangspunt voor de toewijzing van woningen. Ingevolge het BBSH geeft WoonCompas bij het toewijzen van 'goedkope' woningen de voorrang aan woningzoekenden, die daarvoor gezien hun inkomen het meest in aanmerking komen. Naast de relatie tussen inkomen en huur wordt door WoonCompas bij de toewijzing ook gelet op andere aspecten, zoals de omvang van het huishouden in relatie tot de grootte van de woning of de (medische) urgentie van een huishouden. WoonCompas maakt tevens gebruik van directe toewijzing indien dat past binnen het complex en het beleid. Voor het toewijzen van de woningen in Waterkant wordt samengewerkt met een bewonersstichting die nieuwe kandidaten voordraagt.

WoonCompas verhuurde in 2011 5,6 % van de niet-geliberaliseerde woningen aan mensen met een inkomen hoger dan € 33.614. Hiermee blijven wij ruim binnen het maximum van 10%.

Bezit voor bijzondere doelgroepen

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

4.4.3 Mutatie in het woningbezit

Regulier bezit

In 2011 bedroegen de mutaties - als gevolg van vertrek van huurders - wat betreft het woningbezit in:

- De Aarhof	14,9% (2010: 9,9%)
- Helga	10,8% (2010: 13,4%)
- Nesselint	5,7% (2010: 2,7%)

In de Aarhof was voor de woningen sprake van een vergelijkbaar jaar. We merkten in 2010 op dat de mutatiegraad van 10% wat laag was, 15% is een realistisch getal. In Helga is het aantal mutaties verlaagd. Dat komt mede doordat wij de mutaties administreren op basis van nieuwe verhuringen. In Helga zijn in 2011 minder nieuwe woningen verhuurd dan in 2010, wij werken actief aan meer verhuur. In Nesselande was de mutatiegraad extreem laag in 2010, 2011 is deze nog steeds laag, dat is te verklaren door de relatief jonge leeftijd van het complex en de huurders. De mutaties in Waterkant rapporteren we pas in het verslag van 2012, in 2011 is het complex nieuw in gebruik.

Bezit voor bijzondere doelgroepen

Deze panden worden via meerjarige contracten verhuurd aan zorg- en welzijnsinstellingen. Het aantal mutaties is zeer laag. De huurders starten dergelijke projecten met een lange horizon. Ondanks de kleinschaligheid van sommige huurders blijken zij al jaren betrouwbare partners. Van mutaties was in 2011 geen sprake.

4.4.4 Huurderving wegens leegstand

Regulier bezit

De huurderving wegens leegstand in het woningbezit bedroeg in 2011:

- in De Aarhof 1,4% (2010: 2,4%)
- in Helga 3,7% (2010: 2,1%)
- in Nesselint 0,4% (2010: 0,4%)
- in Waterkant 3,6% aanvangsleegstand voor de woningen (2010: nvt)
49,5% aanvangsleegstand voor parkeren (2010: nvt)

Bezit voor bijzondere doelgroepen

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

Huurderving totale bezit

De huurderving over de totale portefeuille bedraagt in 2011 1,9% (2010: 1,7%). Dit is hoger dan de maximum streefwaarde van 1%. Van de 1,9% is 0,7% leegstand in afwachting van projecten en aanvangsleegstand. De projectleegstand en aanvangsleegstand zien wij als onderdeel van de investering in het complex, wij rekenen die laatste ook in bij bedrijfswaardeberekeningen. De gecorrigeerde leegstand van 1,2% (2010 0,6%) is de werkelijke referentie voor de 1,0% en ligt fractioneel boven het maximum. In de bedrijfswaardeberekeningen houden wij 1,0% aan, behalve voor de Aarhof en Helga waar deze op 3% gesteld is. In deze complexen is de leegstand gemiddeld hoger, mede als gevolg van de hoge mutatiegraad. Wij blijven strenge eisen stellen, dat houdt scherp. Een leegstand van 1,2% is landelijk gezien een goed cijfer.

4.4.5 Bijzondere aandachtsgroepen

WoonCompas kent geen bijzondere aandachtsgroepen. Iedere “groep” die wij huisvesten heeft onze aandacht. Wij werken structureel aan huisvestingsvraagstukken voor niet-doorsnee mensen, met veel plezier. Ultimo 2011 werken wij aan projecten en studies voor:

- wonen voor vitale (allochtone) ouderen;
- wonen voor (oudere) verstandelijk beperkte mensen;
- dagopvang en wonen voor senioren en mensen met een beperking.

De meeste studies betreffen een projectplan met meerdere doelgroepen, met wisselende begeleiding. De ondersteuning door zorg- en welzijnsinstellingen is essentieel. Wij betrekken deze organisaties bij onze plannen, zodat tijdens de ontwikkeling aandacht is voor exploitatievraagstukken. De druk op de exploitatie is voelbaar, voor de stenen en voor de zorg. Deze onzekerheid kan er toe leiden dat projecten niet doorgaan. Onze realisatie-index

is altijd hoog geweest. Dat betekent dat wij weinig kosten kwijt waren aan projecten die niet verder kwamen dan de ontwerptafel. Dit streven houden wij vol, het aantal hobbels per project lijkt te stijgen. Aangezien wij weten dat er in ons werkgebied veel te verbeteren is en corporaties soms de aangewezen partij zijn om risico's te nemen, nemen wij bij veel projecten het (financiële) voortouw. Dat heeft ons mooie projecten gebracht, de risico's zijn tot op heden beloond. Voor de lopende projecten spannen wij ons uiterst in om wederom succesvol te zijn.

Wij werken niet alleen aan studies, we bouwen en verhuren gelukkig ook. WoonCompas was in 2011 actief als verhuurder van woonvormen en projecten voor verstandelijk beperkte volwassenen, kinderen met een verstandelijke en/of meervoudige beperking, ex-gebruikers, vrouwenopvang, uitbehandelde psychiatrisch patiënten, uitgezworven zwervers, mensen met een psychiatrische problematiek. Dat onze gebouwen een thuis zijn voor deze doelgroepen biedt veel werkvreugde.

Wij werken concreet aan:

- een brede VO school met doelgroepwonen voor senioren en verstandelijk beperkte mensen in Katendrecht;
- een herontwikkeling van de Hof van Rhoon tot doelgroepwonen;
- een uitbreiding van een zorgboerderij;
- een onderzoek naar uitbreiding van zorgvoorzieningen in wooncentrum Helga.

Dat zijn veel projecten voor een relatief kleine corporatie. Wij streven naar een maximale bijdrage aan het huisvesten van onze doelgroepen in de regio Rotterdam. Groei is een uitgangspunt, maar kent beperkingen. Met deze projecten bereiken wij de grens van wat balanstechisch mogelijk is. Mochten wij ruimte zien, dan gaan we intensief op zoek naar nieuwe kansen.

4.4.6 Huurinvorderingsbeleid

Regulier bezit

Uitgangspunt van WoonCompas is dat huurders via automatische incasso de huur voldoen, dat is een eerste middel om achterstanden te voorkomen. Toch zijn er huurders die hun verplichtingen niet nakomen. Bij eerste registratie gaan we in gesprek met deze huurder om begrip te krijgen van de situatie. Dit leidt eventueel tot betalingsregelingen. In 2011 is er geen gedwongen huisuitzetting geweest en is geen enkele huurder met de noorderzon vertrokken. Dat zijn heuglijke cijfers, ondanks de crisis. Wij weten 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. Ultimo 2011 bedraagt de huurachterstand circa € 64.000,- (2010: € 62.000,-). Wij hebben voor € 18.000 een voorziening getroffen voor het risico van oninbaarheid. In 2010 was dit bedrag € 1.000 hoger. De strakkere debiteurenbewaking van 2010 hebben we in 2011 voortgezet (in 2009 was de achterstand € 112.000). Het cijfer is gelijk gebleven, we streven naar een verdere reductie.

4.4.7 Nieuwbouwbeleid

De complexen Waterkant en Maranathalocatie zijn nieuw in exploitatie. Het zijn herontwikkelingen van bestaande locaties. Naast de kwaliteit van het gebouw hebben we ook de plek een nieuwe impuls gegeven. Bij Maranatha was er volop gelegenheid om te laten zien hoe WoonCompas als kritisch ontwikkelaar opereert, meer dan bij Waterkant als gevolg van een voorhistorie. Wij hebben gestuurd op:

- Goede communicatie met omwonenden;
- De stedenbouwkundige inpassing;
- Een programma met toegevoegde waarde op wijkniveau;
- Intensief contact met toekomstige gebruikers;

- Het toepassen van kwalitatief hoogwaardige materialen, veelal onderhoudsarm;
 - Het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen met esthetische kwaliteit (o.a. sedumdak);
 - Architectuur met een eigen identiteit, zonder te schreeuwen, binnen en buiten;
 - Goede prijs-kwaliteit verhouding;
 - Een gebouw met een exploitatiepotentieel van meer dan 50 jaar.
- Kortom: een mooi gebouw met verantwoorde materialen.

Gezien ons beperkte bezit en de sociale context hiervan is vervangende nieuwbouw de komende jaren niet aan de orde. Wel investeren we in bestaande complexen om het aanbod aan functies voor bewoners en de wijk te vergroten. De komende jaren voorzien we dat de verhuurbaarheid van de bestaande locaties voldoende blijft.

Wij hebben niet de omvang om een intern onderzoeksbureau te hebben. In 2011 hebben we wel geparticipeerd in en opdracht gegeven voor:

- een vervolgonderzoek door Buro.MA.AN naar de relatie tussen bijzondere woonvormen en de aangrenzende publieke ruimte. Wij ontdekten dat er veel verbeteringen mogelijk zijn in bestaande situaties. Dat varieert van losliggende stoeptegels in de openbare ruimte tot de binnenverlichting, tot strategieën om tot nieuwe locaties te komen. Dit onderzoek communiceren wij naar onze partners, zodat programma's van eisen aangepast worden en op eenvoudige wijze wordt bijgedragen aan een duurzaam plezierige buurt;
- een onderzoek van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) dat gericht is op het in beeld brengen van de verhouding tussen vraag en aanbod van extra toegankelijke woningen. In het verlengde hiervan wordt onderzocht welke slimme toepassingen mogelijk zijn om woningen snel en goed toegankelijk te maken.

De aard van onze organisatie en projecten maakt dat wij geen vaste kaders hebben voor aantallen in nieuwbouwproductie. De opgave in de Rotterdamse regio is dermate groot dat het reëel is te stellen dat wij alle beschikbare middelen aanwenden om nieuwbouw te plegen.

4.4.8 Verkoopbeleid

Ons huidige bezit sluit aan bij onze doelstellingen. Vanuit de portefeuille is er geen reden tot verkoop. Indien wij zonder een project te schaden dit kunnen verkopen en de vrijkomende middelen kunnen aanwenden voor nieuwe projecten, is verkoop een optie.

4.5 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit

WoonCompas hecht waarde aan de uitstraling van haar panden. Staan panden er goed bij, dan stimuleert dat de zorgvuldigheid van mens naar gebouw. De complexen staan er goed bij, gezien onze koers van doorexploiteren is dat vanzelfsprekend. Ten aanzien van het behouden van een goede kwaliteit voor het bestaande vastgoed hanteren we de volgende leidraad:

1. onze woongelegenheden hebben een optimale kwaliteit;
2. voor planmatig, klachten- en mutatieonderhoud hebben wij voor de periode 2012-2021 een totaal budget van circa € 8,3 miljoen gereserveerd;
3. bij investeringen is aandacht voor het voorkomen van nadelige gevolgen voor het milieu en de gezondheid, alsmede het gebruik van eindige grondstoffen. Verder investeren wij in een grotere flexibiliteit van vorm en functie van onze complexen om duurzaam bouwen meer inhoud te geven;
4. WoonCompas luistert naar haar bewonersvertegenwoordigers en is alert op informatie van huurders in een-op-een contacten en tracht daarmee een beter beeld te krijgen van de woonwensen.

4.5.1 Kwaliteit van de woongelegenheden

Wij onderscheiden bij kwaliteit een verschil in complex en de woning zelf. De complexen van minder dan tien jaren oud zijn allen ruim, licht en comfortabel. De ruimte, en daarmee kwaliteit, is voorzien in de individuele woning. De oudere complexen hebben als kwaliteit dat zij meer gemeenschappelijke voorzieningen hebben. De recreatiezaal en (para)medische functies lijken een vanzelfsprekend onderdeel. Beide concepten bieden kwaliteit, interessant is dat de keuzes voor extra's een maatschappelijke trend volgen. Indien wij overal grote woningen met veel gemeenschappelijke voorzieningen realiseren is dat dubbele kwaliteit, de betaalbaarheid is dan het probleem.

De tweekamerwoningen van Helga en de Aarhof kennen een inflexibele structuur. De woningen verhuren relatief goed. Begin 2012 voeren we de proef in Helga uit die moet leiden tot meer differentiatie in woningtypologie om zo een bredere doelgroep aan te boren. De Aarhof is in de afgelopen jaren voor meer dan de helft voorzien van een ruime nieuwe badkamer, wat het comfort vergroot. In 2011 hebben we hier ook de tweede vleugel van videofoon voorzien om uitstraling en (nog belangrijker) het gevoel voor veiligheid te verbeteren. De afgelopen jaren hebben we veel geïnvesteerd in deze complexen en dat zullen we blijven doen. De huidige bewoners ervaren de voordelen direct, dat is het werkelijke rendement.

4.5.2 Prijs van de woongelegenheden

Wij hebben in vergelijking met andere corporaties een bovengemiddelde prijsstelling als het gaat om de relatie tot de maximaal redelijke huur. Dit als gevolg van gebrek aan ééngesinswoningen, wat een logische gevolgtrekking is van ons bestaan als seniorenhuisvester. Wij hebben geen vooroorlogse zelfstandige eenheden met een minimum aan boekwaarde en een goede huur. We zijn als corporatie jong en zien dat in vele kengetallen terug. Daarnaast is onze visie dat indien de verhouding tussen prijs en kwaliteit goed is en anderzijds de lokale markt goed bediend wordt, er geen reden is om woningen ver onder de maximaal redelijk huur te verhuren. Voor nieuwe complexen zoals Nesselande en Waterkant is 75%, respectievelijk 100% van de woningen niet geliberaliseerd qua prijs, terwijl relatief veel woningen dit wel zouden kunnen zijn. Wij kennen een complexgewijs prijsbeleid.

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

4.5.3 Planmatig, correctief en mutatieonderhoud

De totale bestedingen in 2011 aan planmatig, correctief en mutatieonderhoud bedragen per saldo € 1.075.000 (2010: € 889.000,-). De inhaalslag qua onderhoud tussen 2007 en 2009 is inderdaad een inhaalslag gebleken, zodat we kunnen stellen dat vanaf 2010 de kosten zijn genormaliseerd.

Door de groei van het aantal eenheden, stijgen de totale kosten. Per woning nemen de kosten af als gevolg van een relatieve verjonging van het bezit.

4.5.4 Duurzaam bouwen

In de paragraaf "nieuwbouwbeleid" is onze visie op duurzaam bouwen kernachtig geformuleerd. De opgeleverde panden laten zien dat deze paragraaf geen papieren tijger is. We hebben in 2011 gesprekken met energieconsulenten gevoerd met als ambitie het merendeel van onderstaande labels te doen wijzigen, bij voorkeur met 2 stappen:

Historische panden

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

Wooncentra

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

Bijzondere panden

De Tuinen te Bleiswijk	Label A
Maranathalocatie	Label A

Gezien de bouwjaren van de complexen is er een groot verschil. De historische panden zijn veelal uitgerust met enkelglas schuiframen, enkelsteensmuren en gaan uit van natuurlijke ventilatie. Van enkele complexen is de achtergevel vervangen en dat is direct zichtbaar door een label E.

Samen met energieconsulenten trachten we verschillende panden energiezuiniger te maken. Wij respecteren daarbij wel de architectuur, in het verleden is dat niet altijd zo geweest. Gedrag is eveneens een belangrijke factor bij energieverbruik. Wij zoeken naar oplossingen waarbij onze huurders zonder ongemak minder energie zullen vragen. Niet van ons, maar ter protectie van de natuurlijke brandstoffen.

4.5.5 Betrokkenheid huurders bij het kwaliteitsbeleid

Onze huurders(commissies) geven gevraagd en ongevraagd advies over ons kwaliteitsbeleid. De aanwezige huismeesters zijn een eerste aanspreekpunt en hebben goede contacten met de technisch manager om ideeën te bespreken. Elk jaar zijn er gevallen waarbij wij voornemens aanvullen of wijzigen op basis van informatie die wij van huurders krijgen. Het liefst doen wij zaken in één keer goed; attenderen bewoners ons op betere alternatieven dan zullen wij deze adopteren.

De huurderscommissies kunnen op onze kosten deelnemen aan scholing. Door een beperkte mutatiegraad en eerdere scholing zijn de commissies doorgaans goed op de hoogte van regelgeving. Meer scholing zullen wij blijven ondersteunen, het is een vorm van betrokkenheid bij het complex. Veel huurderscommissies gaan zelf op onderzoek uit, internetgebruik onder senioren is aanzienlijk. Wij zien ook bij huurderscommissies een toename van gebruik van deze informatiebron.

4.6 Betrekken van huurders bij beleid en beheer

De relaties met onze huurders zijn geregeld in:

- overleg met huurderscommissies;
- bewoners participatie overleg;
- functioneren van een geschillencommissie.

De geschillencommissie is noodzakelijk, goed overleg dient het doel daar zo weinig mogelijk gebruik van te maken. Dat lukte weer: in 2011 geen enkel geschil!

Overleg met huurders vindt plaats op complexniveau. Ons bezit is verspreid over de regio, maar beslaat voor de zelfstandige woningen nooit meer dan één complex in een buurt. De beleving van onze huurders bevindt zich primair binnen een complex. Uiteraard zijn voorzieningen in de omgeving belangrijk. Onze bewoners weten dat wij geen hele wijken bezitten en zijn uitermate reëel in de vragen die ze ons voorleggen.

In Rotterdam is de wijkschaal voor het huisvesten en ondersteunen van bijzondere doelgroepen nu leidend, waardoor wij belangrijke partners vaker spreken. Dat is winst. Wij hebben nu een platform waar we vragen van onze bewoners die onze invloed te boven gaat bespreekbaar kunnen maken. Bewoners zullen daar voordeel bij hebben en daarmee WoonCompas.

Binnen reële grenzen zijn de huurders medebepalend voor het beleid. Representatieve informatie is daarbij van belang. In 2011 hebben we de huurdertevredenheid wederom anoniem gepeild. Voor ons belangrijke zaken:

- het totaalcijfer is nipt verbeterd naar een 7,2;
- belangrijke punten uit voorgaande jaren zoals klachten over de liften en reparaties buiten kantoortijden zijn aangepakt en worden beter gewaardeerd;
- wij zijn gestegen tot 4,7 op 6 puntsschaal als begripvolle corporatie, wat we belangrijk vinden;
- de historisch al goede score van de huismeesters is zelfs verbeterd naar een 5,1 op een 6 puntsschaal;
- de vriendelijkheid van medewerkers aan de telefoon blijft hoog gewaardeerd;
- op enkele onderdelen scoren we slechter zoals de energierekening en de waardering van activiteiten. Daar zullen we binnen onze mogelijkheden aan werken.

Wij veronderstellen dat de klanttevredenheid toeneemt als we de verbeterpunten oppakken en daarnaast bewust zoeken naar verbeteringen die minder zichtbaar zijn, zoals extra comfort.

4.6.1 Overleg met huurderscommissies

Wij beheren seniorenwoningen in eigen bezit en voor derden. In alle gevallen voeren wij besprekingen met huurderscommissies. Deze werkwijze levert ons goed vergelijkingsmateriaal op. De grotere complexen in eigendom konden ook in 2011 rekenen op een actieve huurderscommissie. De reguliere vergadering in aanwezigheid van WoonCompas vindt twee maal per jaar plaats. Naast de huurderscommissie hebben deze complexen een vereniging of commissie die zich inzet voor het organiseren van activiteiten. WoonCompas beseft zich terdege dat dit een luxe situatie is. Een wijk met grondgebonden woningen heeft doorgaans minder vrijwilligers voor het organiseren van gezamenlijke activiteiten dan wij in één complex hebben. Omdat wij het belang onderkennen, vindt er veel informeel overleg plaats met activiteitencommissies, mede met de huismeester die vaak ondersteuning biedt. In de RvC hebben we een directe zetel voor de huurder, in 2011 ingevuld door de heer Gerritsen, woonachtig in Helga.

De diverse commissies strijden voor de belangen van individuele huurders en het complex als geheel. Het overleg is soms scherp, dat komt voort uit betrokkenheid. De overleggen verlopen, ondanks felle discussies, in een sfeer van wederzijds begrip en respect.

Het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen (BBSH) voorziet in bruikbare kaders voor de faciliteiten die een goed functionerende huurderscommissie behoeft. In 2011 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 2011 in de gelegenheid geweest om kennis te nemen van de volgende 'stukken' (overeenkomstig BBSH):

- statuten en reglementen;
- verantwoordingsstukken: jaarrekening en jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en een overzicht met cijfermatige gegevens over 2010;
- andere stukken ten aanzien van beleid of beheer die voor bewoners van wezenlijk belang kunnen zijn: bijvoorbeeld de onderhoudsbegroting.

Bovengenoemde informatie is ter inzage op het kantoor van WoonCompas.

4.6.2 Bewoners participatie overleg

Overleg met de huurders of hun vertegenwoordigers vindt minimaal eenmaal per jaar en veelal vaker plaats. In 2011 hebben we voor alle complexen meer dan eenmaal overlegd met huurders. Indien er aanleiding voor is, vindt een thematische bijeenkomst plaats.

De overleggen zijn belangrijk. Wij moeten erkennen dat ondanks onze inzet om zorgvuldig te zijn, niet alle communicatie foutloos verloopt. En overleg biedt meer ruimte voor motivatie en is daarmee een opstap tot wederzijds begrip. Voor leefbaarheid is dat meer dan voor reguliere verhuur belangrijk. WoonCompas investeert in diverse projecten om de leefbaarheid te vergroten. Dat doen we als antwoord op een bestaand probleem of als autonome verbetering. Wij hebben onze huurders voor ogen als primaire doelgroep, van belang is dat wij dan luisteren naar wat hen beweegt en bezig houdt. Het klanttevredenheidsonderzoek in combinatie met de overleggen geeft ons handvatten om verder te verbeteren als corporatie.

Onze website geeft bewoners eveneens de mogelijkheid hun verzoeken (anoniem) in te dienen. Het gebruik is nog beperkt. Ander belangrijk onderdeel van overleg met de bewoners is dat wij benaderbaar zijn. Bestuur en directie zijn regelmatig op locaties en informeren bij bewoners naar bijzonderheden. Ook de huismeesters zijn hier vele uren per week beschikbaar voor. Gezien de waardering voor de huismeesters vervullen zij deze rol met verve.

De woningen voor de bijzondere doelgroepen kennen geen specifieke huurderscommissie. De zorg/welzijnspartijen zijn in deze gevallen aanspreekpunt. Zij zijn betrokken bij ontwerp en uitvoering, omdat de bewoners veelal een specifieke huisvestingsvraag hebben. In 2011 hebben we aan de hand van het eerder omschreven onderzoek door BuroMA.AN voor de tweede maal een bijeenkomst georganiseerd. Wederom was er een goede discussie, waar alle partijen ook operationeel iets aan kunnen hebben. Wij willen deze werkwijze voortzetten. De combinatie van presentaties uit gelieerde vakgebieden en kennisuitwisseling werkt goed. Via verschillende invalshoeken komt informatie los die ons beter in staat stelt in te gaan op de vraag van de klant.

4.6.3 Functioneren van een geschillencommissie

Onze onafhankelijke klachtencommissie is de Geschillencommissie Huursector te Delft. Dit voor het geval het ons niet lukt in overleg met een huurder tot een compromis te komen. In 2011 zijn er geen geschillen geweest. Soms is nihilisme iets om trots op te zijn.

4.7 Leefbaarheid

Al vele jaren staat leefbaarheid hoog bij ons op de agenda. Wij vragen bewoners en collega's wat beter kan en wat er fysiek aangedaan kan worden. Concreet heeft dat de afgelopen jaren geresulteerd in een kunstproject, bijdragen

aan geestelijke en lichamelijke verzorging, feestelijke bijeenkomsten en meer. Daarbij staan twee zaken voorop:

- de wooncentra zijn een forum voor ontmoeting van mensen en doelgroepen;
- het combineren van (complementaire) functies stimuleert ontmoetingen, verhoogt het serviceniveau en draagt bij aan duurzaam gebruik.

De betekenis van ‘functie’ interpreteren wij ruim. Een plein heeft een ontmoetingsfunctie, een recreatiezaal een ontspanningsfunctie en een gezondheidscentrum een medische functie. Deze functies staan bij ons centraal in de visie op leefbaarheid. We combineren ze, stimuleren ze, verbijzonderen ze en zijn bereid daar kosten voor te maken. In de komende paragrafen lichten wij onze verrichtingen op dit belangrijke werkterrein toe.

4.7.1 Veiligheid

We hebben als verleden jaar aangekondigd camera's geplaatst op verzoek van bewoners. De bewoners zijn er blij mee, dat telt. Bij het zien van de camera's bekruipt ons een dubbel gevoel, we hebben ze liever niet nodig en houden niet van repressie. Camera's die wij minder erg vinden zijn de kleintjes horend bij de videofoons. Deze plaatsten we in Helga en de Aarhof. Dat bewoners kunnen zien wie ze binnenlaten, was nog niet overal standaard in onze wooncentra, nu gelukkig wel.

In de keuzes voor materialen bij nieuwe complexen en renovatie van bestaande complexen kiezen we voor veilige kozijnen en proberen rare hoekjes te voorkomen. Verlichting is belangrijk en voorlichting ook. Onze bewoners zijn makkelijke slachtoffers, wij denken met hen mee in maatregelen die beschermen en niet beperken.

4.7.2 Het stimuleren van de betrokkenheid van de bewoners

In de vorige twee paragrafen is uitgebreid toegelicht hoe huurders betrokken zijn en worden. Belangrijk onderdeel van het stimuleren is het open staan voor bewonersinitiatieven. In 2011 heeft dat geresulteerd in:

- actief meedenken over binnen- en buitenruimten in de grote wooncentra;
- herinrichten tuin Helga;
- samen met het bestuur van de Bewonersvertegenwoordiging Waterkant het stimuleren van voorzieningen en activiteiten, waaronder de gemeenschappelijke ruimten en de binnentuin.

Verder hebben we de betreffende bewoners betrokken bij de openingsfeestviteiten van Waterkant en Maranathalocatie. Bij de eerste hebben de bewoners de catering en programmering samen met de bewonersstichting georganiseerd. Eind 2011 hebben we in Nesselint na een initiatief van verschillende bewoners besloten de toegankelijkheid in 2012 te verbeteren. Alle bewoners die ideeën indienen krijgen antwoord, de meesten staan we persoonlijk te woord. Dat is een groot voordeel van klein zijn.

4.7.3 Inhoudelijk meewerken aan een leefbaarheidsaanpak

WoonCompas heeft geen prestatieafspraken met de gemeente, overigens met wederzijdse instemming. De samenwerking met de gemeente is prima. In en rond onze complexen zijn wij actief in het kader van leefbaarheid en ook bij nieuwe initiatieven. Bij die laatste letten we op de juiste locatie voor de juiste functie. Door ervaring en onderzoek hebben we steeds meer zicht op de interactie tussen gebouw en (semi)-publieke omgeving. Deze kennis delen we en dat leidt tot verbeteringen. Zorgvuldig inrichten van buitenruimtes leidt tot leefbare straten.

In de Alexanderpolder praten wij samen met andere maatschappelijke partners voor het tweede jaar mee over woonservicegebieden. Eind 2011 is Helga benoemd tot servicepunt voor haar buurt, waarmee de wijkfunctie vergroot wordt. Wij overwegen verschillende investeringen om hier meer invulling aan te geven. Wij hebben

geleerd dat onze visie niet altijd die van onze bewoners is. Het servicepunt is een moeilijk onderwerp. De balans tussen belangen voor het complex en de buurt moet gevonden worden. Bewoners zijn huiverig voor openstelling, zij zijn vrijwilliger voor elkaar en niet voor anonieme derden. Tegelijkertijd geldt het belang van een goed servicepunt voor iedere bewoner. Dit koorddansen is voor WoonCompas onderdeel van de leefbaarheidsaanpak. Dat doen wij samen met de bewoners en partners. Dat moet leiden tot nieuwe initiatieven en - dit jaarverslag staat er weer bol van - ontmoetingen. Als de context goed is, leidt dat tot een prettig leefklimaat.

4.7.4 Faciliteren van medische zorg

In al onze wooncomplexen hebben wij ruimten voor (para)medici en thuiszorg. Dit hangt uiteraard samen met de doelgroep. In de Aarhof is reeds in 2010 het intern gelegen gezondheidscentrum geopend, bewoners zijn daar reeds aan gewend en er blij mee. In Helga is de oefenruimte voor fysiotherapie gecreëerd en sporten 40 senioren op regelmatige basis. Ook het bloedprikken vindt daar wijkgericht plaats. Het nieuwe complex in Overschie is een prachtig wijkgericht gezondheidscentrum van 800 vierkante meter, centraal in de oude dorpskern. Het levensloop bestendig maken van de woningen is een vorm van faciliteren die wij jaarlijks voor vele woningen in de Aarhof bieden door de badkamers aan te passen. Dankzij onze doelgroep zijn wij bovengemiddeld bewust van de noodzaak van dergelijke voorzieningen.

4.7.5 Faciliteren van lichamelijke en geestelijke verzorging

Senioren zijn niet altijd meer in staat om zelfstandig te voorzien in goede zorg voor lichaam en geest. In onze wooncomplexen is voor beide aandacht. Tot op heden houden de ondernemers en zorginstellingen het vol om dit te blijven aanbieden, zonder een bijdrage uit leefbaarheidsmiddelen. In Wooncentrum Helga en Woonzorgcentrum De Aarhof is ruimte ter beschikking voor een kapsalon en een pedicure. In De Aarhof is tevens een huiswinkel, in Helga komen wekelijks leveranciers van diverse goederen. De entreehal is soms een minimarkt.

In Bleiswijk hebben bewoners de beschikking over een grand café dat publiek is opengesteld. Tevens is er een pedicure, kapper, winkel en een uitgebreid gezondheidscentrum, met huisartsen en een apotheek. Hiermee leveren we een complexoverstijgende bijdrage. In 2011 zijn daar twee zorgsteunpunten aan toegevoegd voor Laurens en Vierstroom.

Vanuit onze signatuur en erkenning van deze soms stille behoefte stimuleren wij in onze complexen de geestelijke verzorging. Wij stellen structureel leefbaarheidsmiddelen beschikbaar ten behoeve hiervan. Ook in de Raad van Participanten heeft dit onderwerp extra aandacht.

4.7.6 Dienstwoningen

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

4.8 Financiën

Naast het toezicht van de Raad van Commissarissen en de interne controle kennen corporaties het ministerie van BZK, het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CfV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) als toezichthouders op verschillende facetten. Onze bedrijfsvoering is gericht op financiële continuïteit. Instrumenten om de financiële continuïteit te toetsen zijn onder andere de meerjarenprognose, de analyse van kasstromen en de bedrijfswaareberekeningen.

4.8.1 Financieel Beleid

Het financieel beleid van WoonCompas is primair gericht op het waarborgen van de continuïteit. De algehele doelstelling, het beheren en realiseren van woningen voor onze doelgroepen, voeren wij uit met aandacht voor de financiële randvoorwaarden.

In het vastgestelde Treasurystatuut zijn de uitgangspunten vastgesteld voor:

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

Het criterium voor de solvabiliteit is in 2011 geherdefinieerd. Verder zijn in het afgelopen jaar, mede op basis van de kaders van de toezichthoudende instanties, de meest relevante kengetallen gedefinieerd voor het beoordelen van de financiële prestaties en – continuïteit:

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

Deze criteria zijn opgenomen onder de kengetallen en worden ook in deze paragraaf nader toegelicht.

In de afgelopen jaren heeft een verstandig financieel beleid geleid tot een gezonde financiële positie. Om dit vol te kunnen houden zullen we keuzes moeten maken, met onze strategische doelstelling als leidraad en bewust van de risico's die zich bij het realiseren daarvan kunnen voordoen. In de risicoparagraaf gaan wij hier nader op in.

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 dus zien of de exploitatie voldoende winstgevend is. Indien de ratio minder dan 1 is genereert de corporatie onvoldoende kasstroom om de rentelast te kunnen betalen. WoonCompas scoort op dit moment 1,24 en haalt daarmee net niet de in de sector veel gebruikte norm van 1,3.

Loan to value

De 'Loan to value' (LTV) geeft de verhouding tussen de leningen en de waarde van het vastgoed aan ofwel de mate waarin het vastgoed extern is gefinancierd. Het gaat hierbij om de waardering van het vastgoed gebaseerd op de bedrijfswaarde. Vastgoedbeleggers hanteren veelal een bovenwaarde van deze ratio van 75%. De LTV bedraagt per ultimo 2011 73% en is daarmee in overeenstemming met deze algemene norm. De daling ten opzichte van 2010 komt met name voort uit de toename van de bedrijfswaarde van de activa.









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. Er 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 2011 4,0% en is daarmee een fractie lager dan de gemiddelde rentevergoeding over het vreemd vermogen van 4,3%. Hier komt de daling eveneens voort uit de toename van de bedrijfswaarde van de activa.

Gewenste ontwikkeling van de solvabiliteit

WoonCompas bepaalt de solvabiliteitseisen op basis van de bedrijfswaarde. Het minimaal vereiste percentage is een gewogen cijfer dat gerelateerd is aan exploitatierisico's, financieringsrisico's en ontwikkelrisico's. De solvabiliteit bedraagt per ultimo 2011 25% (2010: 24%). Dit is toereikend voor het afdekken van de risico's zoals wij deze op dit moment inschatten.

Ontwikkeling van liquiditeit en rentabiliteit

Ten aanzien van de liquiditeit is het beleid het aanhouden van een minimale hoeveelheid liquide middelen met als doel de positieve kasstroom te gebruiken voor het aflossen van de langlopende leningen.

Toegestane risicograad met betrekking tot beleggingen

Het beleggingsbeleid van WoonCompas is er op gericht om zoveel mogelijk risicomijdend te beleggen. De producten waarin belegd kan worden zijn vastrentende waarden en onroerend goed. Verder is het een optie om leningen te verstrekken aan andere toegelaten instellingen. Er zijn ultimo 2011 geen beleggingen.

4.8.2 Waarde activa

De bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het woningbezit bedraagt op 31 december 2011 € 88.361.000. Voor de uitgangspunten wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

De verzekerde waarde

De activa zijn verzekerd naar herbouwwaarde zonder verplichting tot wederopbouw. De verzekerde som op balansdatum bedraagt € 105 miljoen (2010: € 90 miljoen).

De WOZ-waarde

De WOZ-waarde 2011 bedraagt circa € 96 miljoen, peildatum 1 januari 2010 (2010: € 87 miljoen, peildatum 1 januari 2009).

Taxatiewaarde

Wij hebben voor het laatst in 2009 onze panden laten taxeren door een extern deskundige. De getaxeerde waarde (verkoopwaarde in verhuurde staat) bedraagt totaal €76,2 miljoen. Dit is een overwaarde van circa 8% ten opzichte van de bedrijfswaarde in 2009.

4.8.3 Financier en beleggen

In 2011 zijn twee fixe leningen gestort:

Bedrag	Rentepercentage	Looptijd	Rentevast periode
€ 3.000.000	3,18%	10 jaar	10 jaar
€ 1.000.000	3,04%	8 jaar	10 jaar

De gemiddelde rentevoet van de per ultimo boekjaar uitstaande leningen bij de kredietinstellingen bedraagt 4,34% (2010: 4,40%).

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

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

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

In historisch perspectief bezien is het gemiddelde rentepercentage laag. Bovendien zijn de renterisico's afgedekt. WoonCompas heeft ook geen SWAP's of andere derivaten. De aantrekkelijke leningportefeuille draagt bij aan de mogelijkheden die WoonCompas heeft.

4.8.4 Beoordelingen externe toezichthouders

Financiële beoordeling Centraal Fonds Volkshuisvesting

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (hierna CfV) heeft in 2011 gerapporteerd omtrent de uitkomsten van de financiële beoordeling 2010 van WoonCompas. Het CfV heeft voldoende vertrouwen in de financiële continuïteit van WoonCompas, zodat de beoordeling van A2-corporatie is toegekend. Hierbij dient opgemerkt dat het oordeel is gebaseerd op de meerjaren prognose waarin de ontwikkeling en exploitatie van het project 'Katendrecht' integraal is opgenomen.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Naar aanleiding van de jaarlijkse beoordeling van de kredietwaardigheid heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in 2011 gesteld dat WoonCompas onveranderd voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid en dat zij gebruik kan maken van de faciliteiten van het fonds. Het WSW heeft daarentegen op basis van de meerjaren prognose geen faciliteringsvolume vrijgegeven voor het ontwikkelen van het project 'Katendrecht'. WoonCompas is nog in overleg over eventuele alternatieve mogelijkheden.

4.8.5 Verbindingen

In 2011 zijn geen verbindingen met andere instellingen aangegaan.

4.8.6 Bezwaren van onroerende zaken

In 2011 zijn geen onroerende zaken die in eigendom zijn bezwaard.

4.8.7 Onrendabele investeringen

Er zijn geen onrendabele investeringen gepland.

4.9 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting

In dit verslag heeft het bestuur verantwoording afgelegd van het gevoerde beleid.

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

Rotterdam, 17 april 2012

Stichting WoonCompas

*Ir. T.A.M. van Schijndel,
directeur - bestuurder*

5 Kengetallen

	2011	2010	2009	2008	2007
Samenstelling bezit					
Bezit woongelegenheden in eigendom					
Woningen	631	554	564	564	564
Eenheden in verzorgingshuizen	161	161	149	65	65
Overige eenheden	122	118	130	130	118
Subtotaal	914	833	843	759	747
Bezit niet woongelegenheden in eigendom					
Dienstcentra	21	0	0	0	0
Bedrijfsruimten	54	14	13	1	1
Parkeren	13	0	0	0	0
Subtotaal	88	14	13	1	1
Totaal bezit in eigendom	1.002	847	856	760	748
Bezit in beheer					
Woningen	412	412	331	331	331
Bedrijfsruimten	11	5	0	0	0
Parkeren	10	20	0	0	0
Totaal bezit in beheer	433	437	331	331	331
Totaal eigendom en beheer	1.435	1.284	1.187	1.091	1.079
Mutaties boekjaar bezit in eigendom					
Gekocht	0	0	0	12	0
Verkocht	0	0	0	0	0
In exploitatie genomen	103	0	96	0	0
Uit exploitatie/sloop	0	0	0	0	0
Overige wijzigingen	52	-9	0	0	70
Totaal	155	-9	96	12	70

Toelichting mutatie 2011

In 2011 zijn twee nieuwbouwcomplexen in exploitatie genomen: Waterkant en Maranatha. Verder wordt met ingang van 2011 het maatschappelijk vastgoed op uniforme wijze geregistreerd op basis van het aantal m².

Uitgangspunten vhe

1 woning = 1 verhuureenheid

1 parkeerplaats/garage = ½ verhuureenheid

80 m² onroerende zaken niet zijnde woongelegenheden = 1 verhuureenheid

	2011	2010	2009	2008	2007
Huur en verhuur					
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,8%	0,8%	0,8%	2,8%	0,2%
Huurderving excl. projectleegstand in % van de jaarhuur	1,2%	0,6%	1,2%	1,7%	1,2%
Mutatiegraad (excl. nieuw in exploitatie genomen vhe)	10%	10%	16%	10%	13%
Huurverhoging zelfstandige woningen	1,3%	1,2%	2,5%	1,6%	1,1%
Huurverhoging overige (cpi)	2,0%	1,0%	2,0%	2,2%	1,8%
Percentage toewijzingen boven inkomensgrens	5,6%	-	-	-	-

Financiële sturing

Interest dekkingsgraad (ICR)	1,24	1,37	2,92	-0,37	1,47
Direct rendement	4,3%	5,1%	9,8%	-0,9%	4,1%
Loan to Value (LTV)	73%	87%	82%	81%	71%
Solvabiliteit	25%	24%	24%	25%	33%
Current ratio	0,7	1,2	1,8	0,2	0,4
Gemiddelde rentevoet vreemd vermogen	4,34%	4,40%	4,45%	4,49%	4,51%

Gemiddelden per verhuureenheid:

Bedrijfswaarde per vhe	88.209	87.701	82.710	77.986	76.134
WOZ waarde per vhe	95.835	102.715	100.467	98.684	72.193
Schuld per vhe	64.655	76.456	67.782	63.059	53.726
Indirecte lasten per vhe	1.075	1.264	1.125	1.266	1.088

Toelichting definities kengetallen:

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

1. Jaarrekening

1.1 Balans per 31 december 2011

Activa

31 december 2011
x € 1.000,-

31 december 2010
x € 1.000,-

Vaste activa

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie	88.361	74.283
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	2.030	11.668
Roerende zaken ten dienste van de exploitatie	397	483
Totaal materiële vaste activa	<u>90.788</u>	<u>86.434</u>

Totaal vaste activa

90.788 86.434

Vlottende activa

Kortlopende vorderingen

Huurdebiteuren	48	43
Overige vorderingen	2.625	4.054
Overlopende activa	1.284	1.518
Totaal kortlopende vorderingen	<u>3.955</u>	<u>5.615</u>

Liquide middelen

Direct opvraagbaar	885	1.511
Totaal liquide middelen	<u>885</u>	<u>1.511</u>

Totaal vlottende activa

4.840 7.126

Totaal	<u>95.628</u>	<u>93.560</u>
--------	---------------	---------------

Passiva

Na resultaatbestemming

31 december 2011
x € 1.000,-

31 december 2010
x € 1.000,-

Eigen vermogen

Overige reserves

23.791

22.771

Totaal eigen vermogen

23.791

22.771

Voorzieningen

Voorzieningen

9

35

Totaal voorzieningen

9

35

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen

64.766

64.758

Totaal langlopende schulden

64.766

64.758

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

1.000

-

Kortlopend deel langlopende schulden

3.992

1.264

Schulden aan leveranciers

411

1.517

Aangegane verplichtingen onroerende en roerende zaken

-

-

Belastingen en premies sociale verzekeringen

15

1.653

Overlopende passiva

1.644

1.562

Totaal kortlopende schulden

7.062

5.996

Totaal

95.628

93.560

1.2 Winst- en verliesrekening 2011

	Boekjaar 2011 x € 1.000,-	Boekjaar 2010 x € 1.000,-
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	5.943	5.467
Overige bedrijfsopbrengsten	74	89
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	220	474
Totaal bedrijfsopbrengsten	6.237	6.030
Bedrijfslasten		
Afschrijving op materiële vaste activa	118	104
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-	-
Lonen en salarissen	342	321
Sociale lasten	45	37
Pensioenlasten	66	61
Lasten onderhoud	1.075	889
Overige bedrijfslasten	827	796
Totaal bedrijfslasten	2.473	2.208
Bedrijfsresultaat	3.764	3.822
Rentebaten en –lasten		
Rentebaten	8	5
Rentelasten	3.039	2.790
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	733	1.037
Mutatie actuele waarde materiële vaste activa	287	2.280
Jaarresultaat	1.020	3.317

1.3 Kasstroomoverzicht (volgens de indirecte methode)

	Boekjaar 2011 x € 1.000,-	Boekjaar 2010 x € 1.000,-
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	3.764	3.346
Aanpassingen voor:		
• afschrijvingen	118	104
• waardeveranderingen	-	-
• voorzieningen	-/-26	3
Veranderingen in werkkapitaal:		
• mutatie vorderingen	1.660	617
• mutatie kortlopende schulden	-/-2.540	2.355
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>	2.976	6.425
Ontvangen rente	8	481
Betaalde rente	-/-2.959	-/-2.658
Kasstroom uit operationele activiteiten	25	4.248
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	-/- 4.387	-/- 10.179
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-/- 4.387	-/- 10.179
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	4.000	8.000
Aflossingen langlopende schulden	-/- 1.264	-/- 904
Opname / Aflossingen kortlopende schulden (kasgeldleningen)	1.000	-/- 1.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.736	6.096
Mutatie geldmiddelen	-/- 626	165
Samenstelling geldmiddelen		
Liquide middelen per 31 december	885	1.511
Liquide middelen per 1 januari	1.511	1.346
Mutatie liquide middelen	-/- 626	165

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

1.4 Waarderingsgrondslagen

TOEGEPASTE STANDAARDEN

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

ALGEMENE WAARDERINGSGRONDSLAGEN

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

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

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

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

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

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

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









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

De balans, de winst- en verliesrekening evenals de toelichtingen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, 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

Op 1 december 2008 heeft WoonCompas overeenstemming bereikt met de Belastingdienst middels een vaststellingsovereenkomst. WoonCompas heeft voor de periode 2006 tot en met 2010 vrijstelling ten aanzien van de vennootschapsbelastingplicht op basis van artikel 5.1c wet vpb 1969. Derhalve is in de jaarrekening geen rekening gehouden met belastingplicht. De vrijstelling is voor 2011 verlengd. Vanaf 2012 is WoonCompas vennootschapsbelastingplichtig.

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

Onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn gewaardeerd tegen bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen van baten uit hoofde van de toekomstige exploitatieopbrengsten, rekening houdend met de restwaarde en de toekomstige exploitatielasten (exclusief rente en afschrijving) over de geschatte resterende economische levensduur. De rentabiliteitswaardecorrectie van de langlopende leningen maakt onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

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

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

VLOTTENDE ACTIVA

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

PASSIVA

Eigen vermogen

Overige reserves

Onder de post Overige Reserves wordt de Algemene reserve na resultaatbestemming verantwoord.

Voorzieningen

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

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.

Huuropbrengsten

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

Lasten onderhoud

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

Overige bedrijfslasten

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

Financiële baten en lasten

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

Mutatie actuele waarde

De mutatie actuele waarde geeft de waardeverandering weer in de bedrijfswaarde per ultimo boekjaar ten opzichte van de bedrijfswaarde per 1 januari van het boekjaar. De verandering van de rentabiliteitswaardecorrectie maakt onderdeel uit van de mutatie actuele waarde. Waarderingsmutaties uit hoofde van de waardering van onroerende zaken in ontwikkeling maken geen onderdeel uit van de mutatie actuele waarde.

GRONDSLAGEN VOOR HET KASSTROOMOVERZICHT

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

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

1.5 Toelichting op de balans

	31 december 2011 x € 1.000,-	31 december 2010 x € 1.000,-
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	88.361	74.283
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	2.030	11.668
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	397	483
Totaal materiële vaste activa	<u>90.788</u>	<u>86.43</u>

Bedrijfswaarde

Uitgangspunten en parameters bij de bedrijfswaarde berekeningen:

Jaar	Huurstijging	Huurderving	Inflatie	Kostenstijging Onderhoud	Disconterings- Voet
2012	2,30%	1,19%	2,25%	3,25%	5,25%
2013 e.v.	2,00%	1,20%	2,00%	3,00%	5,25%

De huren zijn gebaseerd op de werkelijke huren per 1 januari 2012. De huurderving betreft de gemiddelde verwachting voor het gehele bezit van WoonCompas.

De uitgaven voor beheer, belastingen en verzekeringen en leefbaarheid zijn afkomstig uit de begroting 2012-2021. De onderhoudsuitgaven zijn gebaseerd op de onderhoudsbegroting 2012-2031. Deze begrotingen zijn door het bestuur vastgesteld en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

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

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

De gemiddelde resterende looptijd van de investeringen bedraagt bij benadering 28 jaar.

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

De rentabiliteitswaardecorrectie wordt berekend voor de per balansdatum afgesloten en gestorte leningen. Dit betekent dat de rentabiliteitswaardecorrectie slechts bestaat uit toekomstige rentevoordelen waar zekerheid over is. Bij herfinanciering wordt rekening gehouden met een percentage van 5,25%.

	31 december 2010 x € 1.000,-	31 december 2009 x € 1.000,-
De post materiële vaste activa in exploitatie bestaat uit:		
Boekwaarde (historische kostprijs)	73.994	59.276
Ongerealiseerde waardemutatie	14.367	15.007
Bedrijfswaarde	<u>88.361</u>	<u>74.283</u>
De mutatie van deze post in het boekjaar is:		
Bedrijfswaarde begin boekjaar	74.283	70.800
Investerings in materiële activa in exploitatie	-	-
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	13.791	1.204
Mutatie actuele waarde	287	2.279
Bedrijfswaarde ultimo boekjaar	<u>88.361</u>	<u>74.283</u>
De opbouw van de bedrijfswaarde ultimo boekjaar is als volgt		
Contante waarde huren	107.578	91.172
Contante waarde verkoop	-	-
Contante waarde grond	9.404	8.835
Contante waarde bedrijfsopbrengsten	<u>116.982</u>	<u>100.007</u>
Contante waarde investeringen	-/- 125	-/- 83
Contante waarde onderhoud	-/- 12.308	-/- 10.293
Contante waarde bedrijfslasten	-/- 21.665	-/- 20.561
Contante waarde bedrijfslasten	<u>-/- 34.098</u>	<u>-/- 30.937</u>
Bedrijfswaarde op basis van disconteringsvoet	82.884	69.070
Rentabiliteitswaardecorrectie	5.477	5.213
Bedrijfswaarde op basis van werkelijke financieringslasten	<u>88.361</u>	<u>74.283</u>

x € 1.000,-

Mutatie bedrijfswaarde

Bedrijfswaarde ultimo 2010 74.283

Mutaties 2011:

Autonome ontwikkeling 182

Parameterwijziging

- Indexatie 671
- Overige wijzigingen -/- 315

356

Niveauijzigingen -/- 377

Rentabiliteitswaardecorrectie

- Nieuwe leningen 126

Subtotaal 287

Voorraadmutaties

- Inrekenen herontwikkelingen -
- In exploitatie genomen panden 13.791

13.791

Totaal 14.078

Bedrijfswaarde ultimo 2011 88.361

Toelichting op de bedrijfswaarde

Autonome ontwikkeling

De toename van de bedrijfswaarde is het effect van een jaar opschuiven en het realiseren van de kasstroom over het verslagjaar.

Parameterwijziging

De toename van de bedrijfswaarde als gevolg van parameter wijzigingen van €0,4 miljoen is het gevolg van de verlaging van de indirecte kosten met 8%, gelet op de toekomstige ontwikkelingen en verwachtingen een realistische inschatting.

Rentabiliteitswaardecorrectie

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille. Dit betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en de gehanteerde disconteringsvoet van 5,25%. Als gevolg van de in 2011 gestorte leningen is de rentabiliteitswaarde van de leningen gestegen.

Voorraadmutaties

In 2011 zijn twee nieuwe complexen in exploitatie genomen. Het betreft het complex 'Waterkant' te Rotterdam Delfshaven met een bedrijfswaarde van €8,0 miljoen en het complex 'Maranathalocatie' te Rotterdam Overschie met een bedrijfswaarde van €5,8 miljoen.

	31 december 2011 x € 1.000,-	31 december 2010 x € 1.000,-
Historische kostprijs		
Saldo begin boekjaar:		
• aanschafwaarde	66.182	64.978
• cumulatieve afschrijvingen, inclusief waardeveranderingen	-/- 6.906	-/- 6.197
Boekwaarde begin boekjaar	59.276	58.781
Mutaties in het boekjaar:		
• investeringen en desinvesteringen		
o investeringen in diverse activa	-	-
o desinvesteringen	-	-
o overboekingen van onroerende zaken in ontwikkeling	15.499	1.204
o vrijval stichtingskosten complex in exploitatie	-	-
	15.499	1.204
• afschrijvingen	-/- 781	-/- 709
• wijziging onrendabele top nieuwbouw	-	-
	-/- 781	-/- 709
Saldo mutaties	14.718	495
Saldo ultimo boekjaar:		
• aanschafwaarde	81.681	66.182
• cumulatieve afschrijvingen, inclusief waardeveranderingen	-/- 7.687	-/- 6.906
Boekwaarde ultimo boekjaar	73.994	59.276

In 2011 zijn de complexen Maranathalocatie en Waterkant in exploitatie genomen. De bedrijfswaarde van de woningen in deze complexen was € 1.700.000 lager dan de stichtingskosten. Op grond van de waardering tegen bedrijfswaarde is tot en met 2010 een bijzondere waardevermindering verantwoord van € 1.700.000.

De bedrijfswaarde van de totale PMC Woningen heeft een hogere overwaarde dan € 1.700.000.

Bij waardering tegen historieke kostprijs zou op grond van deze overwaarde geen afwaardering zijn verantwoord.

De werkelijke stichtingskosten van de in 2011 in exploitatie genomen complexen bedraagt € 15.499.000 ten opzichte van de bedrijfswaarde € 13.791.000.

Afschrijvingsmethode en -termijnen

De afschrijvingsmethoden en termijnen bedragen respectievelijk voor:

woningen

	<i>methode</i>	<i>termijn</i>
• afgekochte erfpacht	annuïtair	looptijd contract
• gebouwen	annuïtair	30-50 jaar
• isolatie	annuïtair	20 jaar
• installaties	annuïtair	20 jaar
• verbouwingen	annuïtair	20 jaar

niet-woningen

	<i>methode</i>	<i>termijn</i>
• afgekochte erfpacht	lineair	looptijd contract
• bouwkosten	lineair	30-50 jaar
• installaties	lineair	20 jaar
• verbouwingen	lineair	10 jaar

Op grond in eigendom wordt niet afgeschreven.

Zekerheden

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor verstrekte leningen.

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2011 voor € 105 miljoen (2010: € 90 miljoen) verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. Het risico van onderdekking ligt bij de verzekeraar.

De WOZ-waarde

De WOZ-waarde 2011 bedraagt circa €96 miljoen, peildatum 1 januari 2010 (2010: € 87 miljoen, peildatum 1 januari 2009).

31 december 2011	31 december 2010
x € 1.000,-	x € 1.000,-

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Deze post is als volgt samengesteld.

Saldo begin boekjaar:

• aanschafwaarde	11.668	3.017
• aangegane verplichtingen	-	-

Boekwaarde begin boekjaar

11.668	3.017
--------	-------

Mutaties in het boekjaar:

• investeringen	4.185	11.479
• afboeking naar lagere bedrijfswaarde	-	-
• overboekingen naar onroerende zaken in exploitatie	-/- 13.791	-/- 1.204
• overboekingen naar onroerende zaken tdv exploitatie	-/- 32	-/- 324
• overboeking naar overlopende activa	-	-/- 1.300

Saldo mutaties

-/- 9.638	8.651
-----------	-------

Saldo ultimo boekjaar:

• aanschafwaarde	2.030	11.668
------------------	-------	--------

Boekwaarde ultimo boekjaar

2.030	11.668
-------	--------

Het saldo per 31 december 2011 heeft voor € 1.480.000 betrekking op het project 'Katendrecht' te Rotterdam.

31 december 2011
x € 1.000,-

31 december 2010
x € 1.000,-

Roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze post is als volgt samengesteld.

Saldo begin boekjaar:

- | | | |
|--|---------|---------|
| • aanschafwaarde | 837 | 513 |
| • cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen | -/- 354 | -/- 249 |

Boekwaarde begin boekjaar

483	264
-----	-----

Mutaties in het boekjaar:

- | | | |
|-------------------------------------|---------|---------|
| • investeringen en desinvesteringen | 32 | 324 |
| • afschrijvingen | -/- 118 | -/- 103 |

Saldo mutaties

-/- 86	219
--------	-----

Saldo ultimo boekjaar:

- | | | |
|--|---------|---------|
| • aanschafwaarde | 869 | 837 |
| • cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen | -/- 472 | -/- 354 |

Boekwaarde ultimo boekjaar

397	483
-----	-----

De investeringen in 2011 betreft automatisering en inventaris van het kantoor aan de Ien Daleshof.

De afschrijvingsmethoden en -termijnen bedragen respectievelijk voor:

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

Verzekering

De roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2011 voor € 493.000 verzekerd tegen brand- en stormschade en inbraak. Het risico van onderdekking ligt bij de verzekeraar.

	31 december 2011 x € 1.000,-	31 december 2010 x € 1.000,-
--	---------------------------------	---------------------------------

Vlottende activa

Kortlopende vorderingen

Totaal kortlopende vorderingen	3.955	5.615
--------------------------------	-------	-------

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

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	64	62
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-/- 18	-/- 19
Totaal huurdebiteuren	46	43

De nog te ontvangen huren ad €64.000 zijn verantwoord onder de huurdebiteuren.

De vooruitontvangen huren ad €169.000 zijn verantwoord onder de post kortlopende schulden.

Overige vorderingen

Vordering servicewoningen	846	933
Te vorderen BTW	80	11
Doorberekende bedragen	43	37
Rekening courant De Knoop	130	200
Nagekomen huur De Aarhof	1.401	2.803
Nog te ontvangen beheervergoeding	62	-
Diversen	63	70
Totaal overige vorderingen	2.625	4.054

Overlopende activa

Egalisatie investering gezondheidscentrum	1.085	1.207
Egalisatie investering overige huurders	94	144
Diverse nog te ontvangen bedragen	105	167
Totaal overlopende activa	1.284	1.518

Ultimo 2011 staat een bedrag van € 130.000 als vordering op de Beheerstichting De Knoop. De Rekening courant De Knoop zijn de doorberekende kosten over de periode 2005 – 2011.

De Knoop beheert en verzorgt de gezamenlijke ruimte. WoonCompas heeft een belang van 50% in de beheerstichting. In 2012 wordt de rekening-courant positie afgestemd.

De vordering 'Nagekomen huur De Aarhof' betreft de compensatie voor de te lage huur die in de periode 1995 – 2009 in rekening is gebracht, welke WoonCompas met haar huurder is overeengekomen. De vordering wordt in drie termijnen van € 1,4 miljoen voldaan. De laatste termijn zal in 2012 worden voldaan.

De egalisatie investering gezondheidscentrum betreft de verbouwing van het gezondheidscentrum in De Aarhof. De posten 'Overige vorderingen' en 'Overlopende activa' hebben voor € 1,2 miljoen een resterende looptijd van langer dan een jaar.





	31 december 2011 x € 1.000,-	31 december 2010 x € 1.000,-
<i>Liquide middelen</i>		
Direct opvraagbaar:		
• Rekening-courant	854	468
• Spaarrekening	-	1.000
• Kas	5	15
• Kruisposten	26	28
Totaal liquide middelen	<u>885</u>	<u>1.346</u>

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

Passiva

Eigen vermogen

Overige reserves	23.791	22.771
Totaal eigen vermogen	<u>23.791</u>	<u>22.771</u>

Overige reserves

Onder de Overige reserves is de Algemene reserve verantwoord. Het verloop van deze post is als volgt.

Saldo Algemene reserve begin boekjaar	22.771	19.454
Mutatie boekjaar: jaarresultaat	1.020	3.317
Saldo Algemene reserve ultimo boekjaar	<u>23.791</u>	<u>22.771</u>

	31 december 2011 x € 1.000,-	31 december 2010 x € 1.000,-
--	---------------------------------	---------------------------------

Voorzieningen

Het verloop van de post voorzieningen is als volgt.

Saldo voorzieningen boekjaar	35	22
Boekwaarde begin boekjaar	<u>35</u>	<u>32</u>
Mutaties in het boekjaar:		
• Voorziening glasschade	-/- 35	3
• Voorziening jubileumuitkering	6	-
• Voorziening CAO opleidingsbudget	3	-
Saldo mutaties	<u>-/- 26</u>	<u>3</u>
Boekwaarde ultimo boekjaar	<u>9</u>	<u>35</u>

De voorziening glasschade is in 2011 vrijgevallen ten gunste van de onderhoudslasten. Vanaf 2011 worden kosten van glasschade in het verslagjaar als kosten verwerkt.

WoonCompas heeft een voorziening voor uit te keren jubileumuitkeringen gevormd.

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

31 december 2011
x € 1.000,-

31 december 2010
x € 1.000,-

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen

Schuldrestant per 1 januari	64.758	58.021
Kortlopend deel langlopende schulden per 1 januari	1.264	904
Totaal	66.022	58.925
Opgenomen leningen	4.000	8.000
Aflossingen	-/- 1.264	-/- 903
Overboeking naar kortlopende schulden per 31 december	-/- 3.992	-/- 1.264
Totaal langlopende schulden	64.766	64.758

Van de leningportefeuille heeft € 61.227.740,- een resterende looptijd van langer dan 5 jaar.

Mutaties verslagjaar

In 2011 zijn de volgende leningen gestort:

Bedrag	Rentepercentage	Looptijd	Rentevast periode
€ 3.000.000,-	3,18%	10 jaar	10 jaar
€ 1.000.000,-	3,04%	8 jaar	10 jaar

Rentevoet en aflossingsmethodiek

De gemiddelde rentevoet van de per ultimo boekjaar uitstaande leningen bij de kredietinstellingen bedraagt 4,34% (2010: 4,40%).

De leningen bij kredietinstellingen worden annuïtair, lineair en fixe afgelost. Het aflossingsbestanddeel in het komende boekjaar bedraagt € 3.991.796,- en is verantwoord onder kortlopende schulden

Zekerheden

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. De leningen zijn geborgd door het WSW. Het WSW heeft laten weten dat de corporatie voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid op basis van de prognoses voor 2011 - 2015.

	31 december 2011 x € 1.000,-	31 december 2010 x € 1.000,-
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	1.000	-
Kortlopend deel langlopende schulden	3.992	1.264
Schulden aan leveranciers	411	1.517
Belastingen en premies sociale verzekeringen	15	1.653
Overlopende passiva	1.644	1.562
Totaal kortlopende schulden	<u>7.062</u>	<u>5.996</u>
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		
• Kasgeldleningen	1.000	-
Totaal	<u>1.000</u>	<u>-</u>
<i>Kortlopend deel langlopende schulden</i>		
• Kortlopend deel langlopende schulden	3.992	1.264
Totaal	<u>3.992</u>	<u>1.264</u>
<i>Schulden aan leveranciers</i>		
• Crediteuren	411	1.517
Totaal	<u>411</u>	<u>1.517</u>
<i>Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>		
• Belastingen en premies sociale verzekeringen	15	1.653
Totaal	<u>15</u>	<u>1.653</u>
<i>Overlopende passiva</i>		
Niet vervallen rente geldleningen	628	548
Te verrekenen servicekosten	86	159
Nog te ontvangen facturen exploitatie	341	409
Nog te ontvangen facturen investeringen	237	186
Nog te ontvangen facturen servicekosten	183	121
Vooruitontvangen bedragen	169	139
Totaal	<u>1.644</u>	<u>1.562</u>

De vooruitontvangen bedragen ad € 169.000 zijn ontvangen van huurdebiteuren.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Aangegane verplichtingen projecten

Er zijn geen verplichtingen aangegaan.

Voorwaardelijke verplichtingen

Deelnemers aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben naar het WSW een zogeheten obligo-verplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting. De hoogte van het obligo bedraagt voor WoonCompas € 2.647.173,-.

Vennootschapsbelasting

Stichting WoonCompas heeft een vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst gesloten. Op grond van art. 5.1.c Wet Vpb 1969 is Stichting WoonCompas vrijgesteld van vennootschapsbelasting. Deze overeenkomst gold voor de duur van vijf jaar, ingaande 1 januari 2006 tot en met 31 december 2011. Vanaf 2012 is WoonCompas vennootschapsplichtig

Dekkingsgraad pensioenfondsen

WoonCompas heeft voor haar medewerkers een pensioenregeling die wordt geclassificeerd als een zogenaamde verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering. De pensioenregeling is ondergebracht bij SPW (Stichting Pensioenfondsen voor de Woningcorporaties). Dit betreft een bedrijfstakpensioenfonds en WoonCompas heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

Conform de huidige Richtlijn 271 Personeelsbeloning is de pensioenregeling derhalve verwerkt als zou sprake zijn van een verplichting aan de pensioenuitvoerder. De pensioenlast in de winst- en verliesrekening bestaat bij een verplichting aan de pensioenuitvoerder uit de verschuldigde premies over het lopende jaar.

De dekkingsgraad ultimo 2011 bedraagt 101%.

Bankgarantie

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

Financiële verplichtingen

Stichting WoonCompas heeft tot 2015 een verplichting voor € 33.000 per jaar met betrekking tot automatisering voor onderhoud en ondersteuning. De jaarlijkse auto leasekosten bedragen circa € 35.000 voor gemiddeld 3 jaar.

Financiële instrumenten

Algemeen

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

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

Renterisico

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

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

Marktwaarde

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

1.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	Boekjaar 2011 x € 1.000,-	Boekjaar 2010 x € 1.000,-
Algemeen		
Het resultaat is als volgt opgebouwd.		
Bedrijfsresultaat	3.764	3.822
Renteresultaat	-/-3.031	-/-2.785
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	733	1.037
Mutatie actuele waarde	287	2.280
Jaarresultaat	1.020	3.317

De afname van het jaarresultaat met € 2.297.000,- kan in hoofdlijnen als volgt worden verklaard.

1. Lagere mutatie actuele waarde	-/- 1.993
2. Stijging huren	476
3. Stijging onderhoudslasten	-/- 186
4. Stijging rentelasten	-/- 249
5. Diversen	-/- 345
Totaal	-/- 2.297

1. Mutatie actuele waarde

De afname van de 'mutatie actuele waarde' betreft de aanpassing van de bedrijfswaarde als gevolg van autonome ontwikkelingen, niveauaanpassingen, parameterwijzigingen en wijzigingen van de rentabiliteitswaarde van leningen ten opzichte van de boekwaarde in vergelijking met voorgaand jaar. Vergelijking met een voorgaande periode kent vele oorzaken, wij verwijzen naar de toelichting van deze post in de winst- en verliesrekening.

2. Stijging huren

In 2011 zijn er twee nieuwe complexen in exploitatie gegaan. Dit betreft 50 seniorenwoningen van het project 'Waterkant' te Rotterdam Delfshaven. Verder is in 2011 'Maranathalocatie' te Rotterdam Overschie opgeleverd. Dit betreft een gezondheidscentrum en 28 woningen voor het huisvesten van een bijzondere doelgroep. Ten opzichte van voorgaand verslagjaar stijgen de huuropbrengsten € 476.000.

3. Stijging onderhoudslasten

Ten opzichte van voorgaand boekjaar zijn de onderhoudslasten € 186.000 toegenomen. Dit komt met name door planmatige werkzaamheden en door het verantwoorden van de directe personeelslasten aan onderhoud.

4. Stijging renteresultaat

De rentelasten zijn per saldo gestegen als gevolg van de aangetrokken leningen voor de financiering van de nieuwe complexen.

	Boekjaar 2011 x € 1.000,-	Boekjaar 2010 x € 1.000,-
Bedrijfsopbrengsten		
Totaal bedrijfsopbrengsten	<u>6.237</u>	<u>6.030</u>
De bedrijfsopbrengsten bestaan uit huren, overige bedrijfsopbrengsten en geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf.		
<i>Huren</i>		
Netto huur van woningen en woongebouwen	5.493	5.346
Huren onroerende zaken niet zijnde woningen	566	218
Subtotaal	<u>6.059</u>	<u>5.564</u>
Af: huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid	116	97
Totaal	<u>5.943</u>	<u>5.467</u>

De huuropbrengsten zijn ten opzichte van het vorige boekjaar gestegen als gevolg van het in exploitatie nemen van twee nieuwe complexen.

Cijferanalyse huuropbrengsten	
Huursom 2010	5.564
Huurverhoging	46
Nieuwe panden	587
Overige	-/- 138
Totaal	6.059

De huurderiving bedraagt 1,9% (2010: 1,7%) van de te ontvangen huur, deze is met € 19.000 gestegen ten opzichte van voorgaand boekjaar:

Reguliere leegstand	70	63
Project leegstand	16	34
Toegekende huurvrije periode	30	-
Totale leegstand	<u>116</u>	<u>97</u>

	Boekjaar 2011 x € 1.000,-	Boekjaar 2010 x € 1.000,-
Overige bedrijfsopbrengsten		
Gebruiksvergoeding multifunctionele ruimte	27	27
Rentebaten overlopende activa	36	41
Overige opbrengsten	11	21
Totaal	74	89

Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf

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

Geactiveerde personeelskosten	63	40
Geactiveerde rente	157	434
Totaal	220	474

	Boekjaar 2011 x € 1.000,-	Boekjaar 2010 x € 1.000,-
Bedrijfslasten		
Totaal bedrijfslasten	<u>2.473</u>	<u>2.208</u>

Personeel

Op 31 december 2011 waren 14 medewerkers (31 december 2010: 12) in dienst van WoonCompas.

Lasten onderhoud

Klachten- en mutatieonderhoud	520	445
Planmatig onderhoud	478	367
Directe personeelslasten	77	77
Totaal	<u>1.075</u>	<u>889</u>

In 2011 is € 478.000 uitgegeven aan planmatig onderhoud. Dit betreft voornamelijk het vervangen van dakbedekkingen € 226.000, het onderhoud aan installaties € 70.000 en diverse onderhoudscontracten.

De kosten van mutatieonderhoud zijn in 2011 hoger door het hogere aantal badkamerrenovaties in De Aarhof dan voorgaande jaren.

Overige bedrijfslasten

Overige personeelskosten	123	101
Huisvestingskosten	89	76
Bestuurskosten	33	23
Algemene kosten	203	244
Bijdrage leefbaarheid	58	66
Belastingen en verzekeringen	321	286
Totaal	<u>827</u>	<u>796</u>

Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

De totale bezoldiging van de Commissarissen bedraagt in het boekjaar € 33.330 (2010: € 23.330).

In het kader van de Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomens melden wij dat de bezoldiging van de bestuurder van WoonCompas ruim binnen de vastgestelde Izeboud-norm valt. Deze is op basis van functiegroep D, als getoetst is door een externe adviseur en is als volgt samengesteld:

	Boekjaar 2011 x € 1.000,-	Boekjaar 2010 x € 1.000,-
Belastbaar loon, incl. variabel deel salaris	94	88
Bijtelling lease auto	12	12
Pensioenafdracht	16	16
Overige vergoedingen	-	5
Totaal	122	121

Er is voor een deel sprake van een variabel inkomen. De beloning van de bestuurder is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op basis van functioneren en de bestaande arbeidsovereenkomst. Per 1 januari 2011 is de vaste component van het salaris van de bestuurder vastgesteld op € 6.690 per maand, op basis twaalf maandelijkse betaling. De bestuurder ontvangt geen vakantiegeld. In 2011 is aan de bestuurder het variabele deel van het salaris uit 2010 uitgekeerd, zijnde 80% van 20% van het totale vaste salaris in 2010. De bestuurder ontvangt geen vaste onkostenvergoeding.

Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie

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

	Boekjaar 2011 x € 1.000,-	Boekjaar 2010 x € 1.000,-
Deloitte Accountants B.V.:		
Controle van de jaarrekening	17	18
Andere controle-opdrachten	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controlediensten		
• workshop jaarrekening 2009	-	2
• inkoopscan	-	6
• begeleiden zelfevaluatie RvC	10	-
Totaal	27	26

	Boekjaar 2011 x € 1.000,-	Boekjaar 2010 x € 1.000,-
--	------------------------------	------------------------------

Rentebaten – en lasten

Rentebaten

Rentebaten	8	5
Totaal rentebaten	<u>8</u>	<u>5</u>

Rentelasten

Rentelasten	3.039	2.790
Totaal rentelasten	<u>3.039</u>	<u>2.790</u>

Mutatie actuele waarde

Mutatie actuele waarde materiële vaste activa	287	2.280
Totaal	<u>287</u>	<u>2.280</u>

De 'mutatie actuele waarde' betreft de aanpassing van de bedrijfswaarde als gevolg van autonome ontwikkelingen, niveauaanpassingen, parameterwijzigingen en wijzigingen van de rentabiliteitswaarde van leningen ten opzichte van de boekwaarde.

2. Overige gegevens

2.1 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

2.2 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

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

2.3 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2010

De jaarrekening 2010 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 24-05-2011. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

2.4 Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2011

Het bestuur stelt met goedkeuring van de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2011 ten bedrage van €1.020.000 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

2.5 Gebeurtenissen na balansdatum

Niet van toepassing.

2.6 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2011 van Stichting WoonCompas te Rotterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2011 en de winst-en-verliesrekening over 2011 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het volkshuisvestingsverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. De directeur-bestuurder van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als hij noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waar-onder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting WoonCompas per 31 december 2011 en van het resultaat over 2011 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel a, van het Bbsh melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het volkshuisestingsverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392, lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het volkshuisestingsverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het volkshuisestingsverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, MG 2008-03, MG 2010-03 en MG2011-02, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het volks-huisestingsverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het volkshuisvestingsverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Rotterdam, 17 april 2012

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend:

Drs. T.W. Jongeneel RA

Toelichting fotografie en bronvermelding

01. Luchtschip Graf Zeppelin boven de Nieuwe Maas, bij de Wilhelminakade met het gebouw van de Holland Amerika Lijn (links) en de toegang tot de Rijnhaven (1929) (vervaardiger H.J.M. Pet)
02. Gezicht op de Nieuwe Maas met een wagenveer vanuit noordelijke richting naar de zuidelijke oever. Op de achtergrond 2e Katendrechtsehaven (1934) (vervaardiger A. Langejan)
03. Gezicht op Katendrecht, vanaf de Posthumalaan
04. Gezicht op Katendrecht, vanaf de Brielselaan
05. Gezicht op de Nieuwe Maas met aan de overzijde Katendrecht. Het witte huis in het midden is volgens een oud- Katendrechtse op een tentoonstelling in 1969, waarschijnlijk Lommeroord aan de Katendrechtse dijk, bewoond door Lodewijk Pincoffs (1878)
06. Gezicht op Katendrecht, vanaf de Westerkade
07. Gezicht op Katendrecht, vanaf de Antoine Platekade
08. De Nieuwe maas (1923)
09. Gezicht op Rijnhavenbrug, Katendrecht, vanaf het Landverhuizersplein (ponton)
10. Gezicht op Katendrecht, vanaf de Wilhelminakade
11. De Nieuwe Maas, met in het midden het wagenveer, rechts de S.H.V. aan de Maashaven (1928)
12. Gezicht op Katendrecht, vanaf de Posthumalaan
13. Gezicht op Katendrecht, vanaf het Ponserpad (ponton)
14. Gezicht op verwoeste loods en kade aan de Maashaven, veroorzaakt door de Duitse Wehrmacht (1944)
15. Gezicht op Katendrecht, vanaf de Maashaven Oostzijde
16. Gezicht op Katendrecht, vanaf de Maashaven Zuidzijde
17. Gezicht op Katendrecht, vanaf de Maashaven Zuidzijde

Het archiefmateriaal is afkomstig van het Gemeentearchief Rotterdam

Stichting Woon Compas heeft er alles aan gedaan om alle rechthebbenden van het gebruikte archiefmateriaal te achterhalen, echter is dit niet mogelijk gebleken

Jaarverslag 2011 Stichting WoonCompas

Met het jaarverslag 2011 heeft WoonCompas naast de gebruikelijke verantwoording ook een beeldende sfeer van het werk opgenomen. Het hele team medewerkers van WoonCompas heeft een bijdrage geleverd aan het eindresultaat. Verschillende externen zijn betrokken bij de totstandkoming van dit document.

Tekst	: WoonCompas
Tekst Accountant	: Deloitte
Fotografie	: Elia Somers
Druk en opmaak	: Hollandse indruk
WoonCompas 5/12	: Carlo Bonte
	Yvonne van Brakel
	Annelies Dekker
	Cees Dekker
	Jan van Gils
	Jacques van Gils
	Brigitta Hofman
	Tahar Jari
	Marcel Korthorst
	Claudia Lagas
	Maarten van Lith
	Fransien van Rijn
	Tim van Schijndel
	Eric Schopman
	Ronald Schouten
	René van der Torre

WOON COMPAS

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

