

Jaarverslag 2016

Definitief, vastgesteld en goedgekeurd op 20 juni 2017



woCOM



Stichting woCom

Witvrouwenbergweg 2 - 5711 CN Someren

Postbus 36 - 5710 AA Someren

Tel: (0493) 49 76 66

info@wocom.nl

www.wocom.nl

Bankrekening NL11BNGH0285048430

KvK nummer 17038530

BTW nummer 0028.22.994.B01

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Deel A - BESTUURSVERSLAG.....	6
1. Terugblik: 2016 in vogelvlucht	6
2. Doelen en prioriteiten 2016.....	8
3. Volkshuisvestelijke resultaten.....	9
3A Beschikbaarheid.....	9
3B. Betaalbaarheid.....	12
3C. Kwaliteit en duurzaamheid	14
3D. Leefbaarheid.....	17
3E. Transformatie.....	19
3F. Continuïteit.....	22
4. Organisatorische resultaten.....	25
4A. Dienstverlening en participatie.....	25
4B. Organisatie	27
4C. Bedrijfsvoering	29
4D. Governance en risico	31
DEEL B - GOVERNANCEVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	35
1. Toezichthoudende taken en bevoegdheden van de Raad.....	35
2. De Raad als klankbord, sparring partner en netwerker	36
3. Samenstelling en deskundigheid van de Raad	36
4. Integriteit en onafhankelijkheid van de Raad	37
5. De Raad als werkgever	38
DEEL C - JAARREKENING	40
DEEL D - OVERIGE GEGEVENS.....	104
1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	104
2. WoCom in cijfers	108

Voorwoord

Woningcorporaties staan al ruim 150 jaar voor hun kerntaak: het goed huisvesten van mensen met een kleinere beurs en mensen die daarbij wat extra ondersteuning nodig hebben. Dat gaat verder dan het individuele belang van de bewoner. Het raakt de buurten en de samenleving. Woningcorporaties hebben een sleutelrol. In de landelijke politiek is de afgelopen jaren te weinig oog geweest voor het maatschappelijk belang van een goede sociale huisvesting. Bij woCom niet! WoCom zet de traditie met overtuiging voort, met een inzet die past bij de eigenheid van het werkgebied en de tijdsgeest. Ons doel is om vandaag en morgen een thuis te bieden aan onze doelgroep door een dienstverlening met meerwaarde. Dat kan omdat wij sterk betrokken zijn bij onze bewoners, woningzoekenden en partners en ons werk doen met persoonlijke inzet en aandacht, wij samenwerken en handelen vanuit verantwoordelijkheid.

Succesvol zijn als dienstverlener met voelbare en zichtbare meerwaarde kan alleen als wij onze bewoners en collega's ruimte geven voor het nemen van verantwoordelijkheid en eigenaarschap, als wij in gesprek zijn, echt samenwerken en door te zorgen voor een duurzame toekomst van onze woningen, buurten en organisatie. We zetten elke dag stappen om daarin steeds beter te worden en te vernieuwen. Een paar voorbeelden:

- In 2016 is een impuls gegeven aan het overleg met onze 3 huurdersorganisaties. Gezamenlijk is een nieuw plan uitgewerkt om de posities van huurders bij woCom en onze activiteiten te vergroten en versterken. Dit hebben we vastgelegd in een nieuwe samenwerkingsovereenkomst;
- En het is zeker niet bij praten alleen gebleven, zo zijn de 3 huurderorganisaties actief en vanaf het begin betrokken geweest bij het maken van onze nieuwe strategische visie en zijn zij uitgenodigd om betrokken te zijn bij de uitwerking;
- Onze Raad van Commissarissen ondersteunt niet alleen de koers van woCom, maar beseft ook dat het vernieuwing van hen zelf vraagt. Daarom is bewust gekozen voor verjonging door het aantrekken van 2 nieuwe en jongere commissarissen;
- We werken intensief samen met partners in de regio. Speciale aandacht is natuurlijk uitgegaan naar de huisvesting van mensen met een verblijfsstatus, een opgave die in 2016 groot was. Zonder samenwerking en bereidheid van iedereen om oplossingen te vinden, was dit niet gelukt;
- Met collega- corporaties is een gezamenlijk woningbehoefte- onderzoek uitgevoerd. Daarnaast is met partners op gebied van wonen en zorg (het Lorentzgenootschap) een onderzoek gedaan naar behoeften aan wonen met zorg. Met de uitkomsten van beide onderzoeken ontstaat een regionaal beeld van de opgaven en kunnen we plannen goed op elkaar afstemmen. Dat is in het belang van mensen die vandaag of in de toekomst een huurwoning zoeken;
- Samen met een vertegenwoordiging van de huurdersorganisaties is het Energiebeleid vastgesteld. Dat is onder meer aanleiding geweest voor een pilot voor het plaatsen van zonnepanelen op verzoek van huurders. Er was ruimte voor 100 huurders om deel te nemen. Bij 51 huurders zijn daadwerkelijk zonnepanelen geplaatst;
- Er is een regionaal woonruimteverdeelsysteem in werking getreden.

In juni zijn wij allemaal overvallen door de enorme storm en hagelbuien die een spoor van vernielingen hebben achtergelaten. De impact voor circa 1.200 van onze huurders was groot. Hier is uiteraard heel veel aandacht naar uitgegaan. Na het verlenen van de eerste noodhulp, is gewerkt aan de definitieve herstelwerkzaamheden. Door een tekort aan materialen heeft dat veel tijd gevraagd.

De nieuwe Woningwet brengt veel veranderingen met zich mee. Positief daarin is het sluiten van prestatieafspraken waarbij huurdersorganisaties, gemeenten en woCom als gelijkwaardige partners aan tafel zitten. De eerste keer was een hele klus, maar het was de moeite waard. De verplichte scheiding tussen Daeb en niet-Daeb bezit is complex geweest. Met een goede onderbouwing en uitleg hebben de huurdersorganisaties en de gemeenten een positief advies gegeven.

In de eigen organisatie heeft de eenwording na de fusie nog de nodige aandacht gevraagd. Er zijn veel goede stappen gezet en de collegiale sfeer is prima. Uiteraard zijn er ook leerpunten die we oppakken. Een deel ervan hebben we een plek kunnen geven in het nieuwe automatiseringssysteem dat in 2016 is ingevoerd. Een enorm project dat letterlijk elke collega raakt. In 2017 gaan we er echt mee werken, en dat zal even wennen zijn. Mede door de interne aandacht voor automatisering en de stormschade is de klanttevredenheid zoals gemeten door het KWH wat teruggelopen. In 2017 besteden we extra aandacht aan het verbeteren van de dienstverlening om onze huurders en woningzoekenden beter te kunnen helpen.

2016 is wederom een jaar met flinke uitdagingen geweest. Naast alle extra uitdagingen is al het reguliere werk op een goede wijze doorgegaan: er zijn woningen verhuurd en gebouwd, er is onderhoud uitgevoerd, een deel van de woningvoorraad is verduurzaamd, overlast is aangepakt, er is heel veel contact met huurders met huurachterstand om grote problemen te voor komen, vele vragen zijn door ons team Klant & Service goed beantwoord, enzovoort. Het bestuursverslag schetst in vogelvlucht een beeld van deze inzet. Het bevestigt weer eens het belang van het werk van een woningcorporatie.

Een oprecht compliment aan mijn collega's is hier op zijn plaats!

Mirjam Kräwinkel
Directeur-bestuurder

Deel A - BESTUURSVERSLAG

1. Terugblik: 2016 in vogelvlucht

11-1: Opening De Fontein Lieshout



12-3: NL Doet! (Beek en Donk)



1-5: Bestuurswisseling woCom



19-1: Bijeenkomst over participatie



24-3: Hoogste punt Ridderhof Helmond



18-5: Nieuw bestuur De Vaart



januari

maart

mei

februari

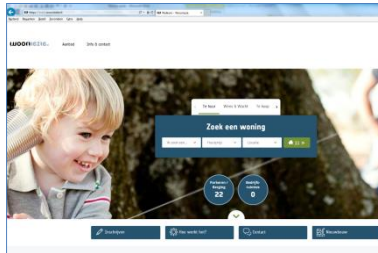
april

juni

16-2: Sleuteluitreiking Markieshof



1-4 Wooniezie in de regio



23-6: Start bouw De Sijl Someren



29-2: Huisvesting statushouders



19-4: Start bouw Moreeshof Lieshout



23-6: Hagelstorm in de regio



1.600 Reparatieverzoeken stormschade



24-9: Burendag in Asten



9-11: Maken van prestatieafspraken



4-7: Scheidingsvoorstel Woningwet



24-9: Opruimen bij burendag Helmond



30-11: Bijeenkomst Annawijk



juli

september

november

augustus

oktober

december

Herstel stormschade



5-10: Expositie 100 jaar Helmond



9-12 Prestatieafspraken getekend



1-8: Zichtbaarheid met woCom-auto's



18-10: In gesprek over strategisch plan



20-12: Voorzitterswisseling RvC woCom



2. Doelen en prioriteiten 2016

In het bestuursverslag zijn de prestaties van woCom te lezen die in 2016 zijn bereikt op de prioriteiten van de volkshuisvesting, zoals benoemd door de minister. Daarnaast is er aandacht voor dienstverlening, de organisatie en de bedrijfsvoering. De tevredenheid van bewoners en woningzoekenden benoemen we per thema. Ten slotte wordt aandacht besteed aan governance en risico. Deze thema's worden verbeeld met onderstaande pictogramman. Het Governanceverslag van de Raad van Commissarissen, de jaarrekening en overige gegevens vormen aparte onderdelen van dit jaarverslag.



De Raad van Commissarissen benoemde de volgende doelen expliciet als bestuursprioriteit 2016.

✓ 1. Strategische visie en strategisch plan

Er is een nieuw strategisch plan opgesteld voor 2017-2019. Dit is een uitwerking van de strategische visie 2015 met input van onze externe belanghouders. Ook interne belanghouders zijn betrokken.

✓ 2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De gewenste omvang van de portefeuille is per gemeente vastgesteld. Het betaalbaarheids- en huurbeleid is vastgesteld. Het toewijzingsbeleid is vastgesteld. Er is regionale samenwerking in één portaal voor woningzoekenden. Aan afspraken over de huisvesting van speciale doelgroepen en urgenten wordt in 2017 verder vormgegeven.

✓ 3. Kwaliteit en duurzaamheid

Het energiebeleid is in samenspraak met huurders opgesteld en vastgesteld. De begroting is verrijkt met de benodigde investering. Besloten is om conditiemeting opnieuw, maar in een aangepaste vorm, in te voeren. De implementatie is vertraagd door reparatie van de stormschade en lekkages.

✓ 4. Kwaliteit van dienstverlening

Er is een meetmethode voor de kwaliteit van dienstverlening in gebruik. Er is een nieuw primair informatiesysteem geïmplementeerd en in gebruik genomen. Het opstellen van een integraal plan voor kwaliteitsbeleid wordt anders ingestoken.

✓ 5. Participatie en overleg

WoCom en huurdersorganisaties hebben een beleidskader participatie vastgesteld en in 2017 ondertekend. Er hebben pilots plaatsgevonden met instrumenten voor huurdersparticipatie. Er zijn zes ondertekende prestatieafspraken conform de herziene Woningwet.

✓ 6. Scheidingsvoorstel Daeb - niet-Daeb

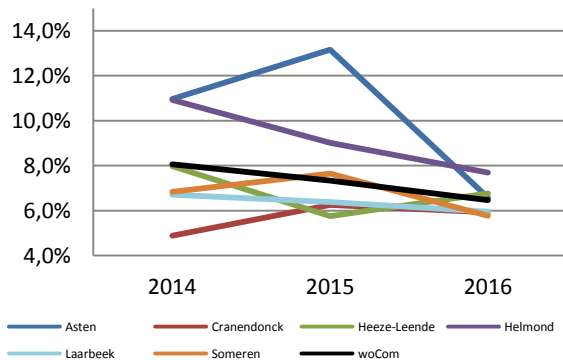
Het concept-scheidingsvoorstel Daeb en niet-Daeb is ingediend, incl. zienswijzen. De begroting en financiële ratio's zijn gerealiseerd.

3. Volkshuisvestelijke resultaten

3A Beschikbaarheid



WoCom verhuurt sociale huurwoningen in 6 gemeenten in Zuidoost Brabant. We verhuren woningen aan mensen met een kleinere beurs en mensen die wat extra ondersteuning nodig hebben. We streven naar acceptabele wachttijden en een goede slaagkans voor verschillende groepen woningzoekenden. We bekijken continue of de slaagkans voor verschillende groepen stabiel blijven of dat bijstelling in beleid noodzakelijk is.



Ontwikkeling mutatiegraad

6,5% van de huurwoningen kwam voor verhuur beschikbaar door huuropzegging. Dit aandeel (de mutatiegraad) daalt al enkele jaren, het was 7,3% in 2015 en 7,7% in 2014. Dit betekent dat de beschikbaarheid van bestaande huurwoningen daalt.



Verhuisd naar een nieuwe woning in Lieshout

7,1 geven nieuwe huurders als oordeel over het **betrekken van een nieuwe woning** in de KWH-meting. Dat is minder dan het landelijk gemiddelde van 7,7. In 2017 wordt verder uitgezocht wat de oorzaken en verbeterpunten zijn.



7,7 geven vertrekkende huurders als oordeel over het **opzeggen van de huur** in de KWH-meting. Dit is ongeveer gelijk aan het gemiddelde van Nederland (7,8) maar lager dan in 2015 (8,3).



Sleuteluitreiking nieuwbouwwoning Markieshof

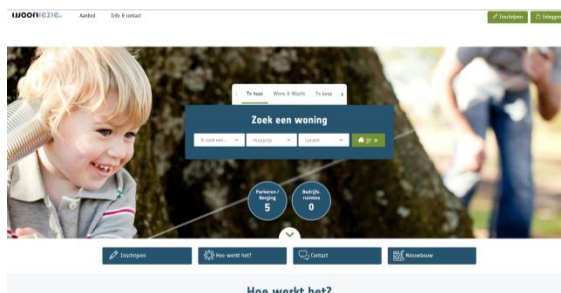
550 nieuwe huurders ontvingen de sleutels van een huurwoningen in 2016. Ook werden er 17 'overige woongelegenheden' (kamers, woonwagens) en 68 niet-woningen (parkeerplaatsen en bedrijfsruimten) opnieuw verhuurd.



10 corporaties werkten samen aan een regionaal woningaanbod voor woningzoekenden op Wooniezie. In 2016 zijn 5 corporaties uit Eindhoven, Helmond en Nuenen aangesloten. In het stedelijk gebied, waaronder Helmond, geldt vanaf 1 januari 2016 een urgentieverordening. Ook voorrang van bijzondere doelgroepen wordt hiermee geregeld. In de prestatieafspraken met de andere gemeenten is afgesproken dat dit in 2017 verder wordt vormgegeven.



15% van de **ingeschreven woningzoekenden** bij Wooniezie was in 2016 actief op zoek naar een woning bij woCom. Van alle ingeschrevenen hebben 7.795 verschillende woningzoekenden in 2016 één of meerdere keren op een vrijkomende woning van woCom gereageerd. Met de samenwerking van de corporaties uit Eindhoven in Wooniezie, is het aantal ingeschreven woningzoekenden gestegen.



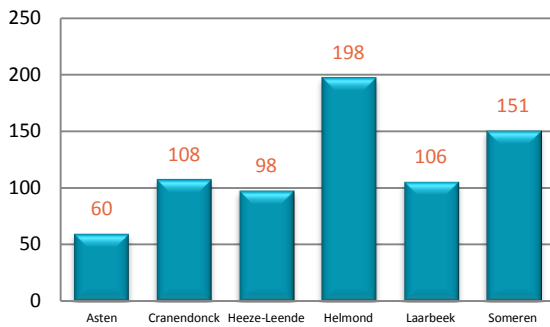
De vernieuwde website www.wooniezie.nl

7,3 geven nieuwe huurders als oordeel over het **zoeken van een woning** in de KWH-meting. Dit onderdeel scoort lager dan het Nederlands gemiddelde (7,6) en de score in 2015 (7,9). Het zoekprogramma Wooniezie is in 2016 verbeterd door de technische mogelijkheden van de website uit te breiden. Ook is er meer managementinformatie beschikbaar, waardoor er sneller bijstelling kan plaatsvinden, bijvoorbeeld van de gebruikte modellen of inkomensgrenzen.



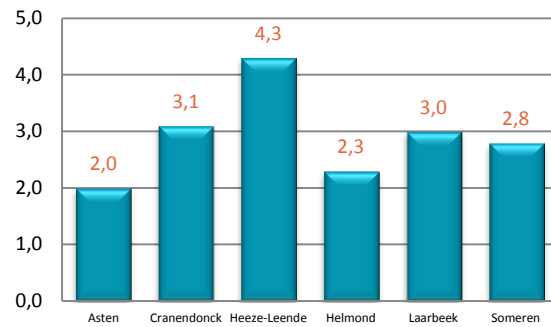
In ontwikkeling Moreeshof Lieshout voor cliënten van ORO

21,8% van de verhuurde woningen werd via **directe bemiddeling** verhuurd. Dit zijn woningen voor mensen die zorg of woonbegeleiding nodig hebben of woningen voor mensen in een urgente situatie (8,7%) of statushouders (13,1%). Vaak wordt er een bijzondere huurovereenkomst afgesloten, zoals een driepartijen-overeenkomst tussen de huurder, woCom en een zorg- of welzijnspartij. Soms is er sprake van een bijzondere woonvorm, zoals een groepswoning of een rolstoelgeschikte woning.



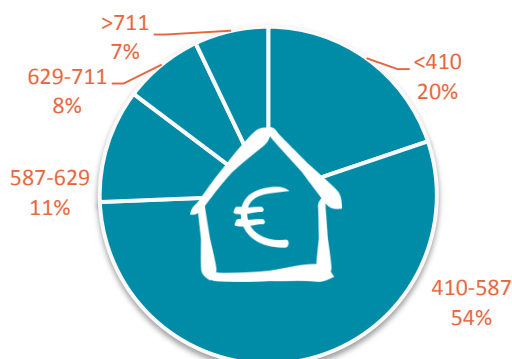
Gemiddeld aantal reacties 2016 naar gemeente

120 reacties kwamen er gemiddeld per woning op het woningaanbod van 495 woningadvertenties op Wooniezie. Deze reactiegraad is aanzienlijk gestegen ten opzichte van vorige jaren (98 in 2015 en 73 in 2014). Het aanbod is ongeveer gelijk aan de 499 advertenties van 2015. De reactiegraad verschilt sterk per gemeente en woningtype.



Gemiddelde inschrijftijd bij verhuring naar gemeente

2,9 jaar is de **gemiddelde inschrijftijd** op het moment van sleuteluitreiking. Dit varieert per gemeente en per woningtype. Niet iedereen is op het moment van inschrijving direct op zoek naar een woning. Ondanks de hoge reactiegraad, is de gemiddelde inschrijftijd bij verhuur juist gedaald, deze was in 2015 3,3 jaar en in 2014 3,0 jaar. De inschrijftijd varieert per woningtype: 1,7 jaar voor een appartement zonder lift tot 4,1 jaar voor een seniorenwoning, waarbij juist de reactiegraad relatief laag is.



Verhuringen 2016 naar huurprijsklasse

85% van de verhuurde woningen had een betaalbare huurprijs voor gezinnen met recht op huurtoeslag en 74% van de woningen had een betaalbare huurprijs voor kleinere huishoudens met recht op huurtoeslag.

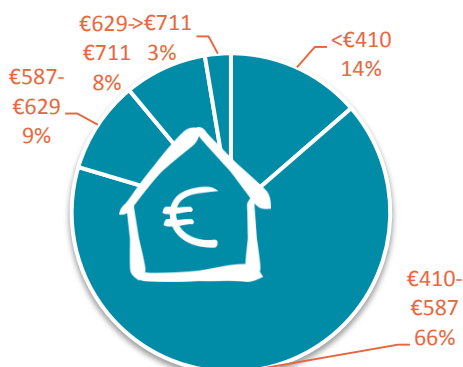


96,6% van de woningen met een huurprijs tot € 710,68 is verhuurd aan woningzoekenden met een inkomen tot € 35.739. De sociale huurwoningen zijn hiermee volgens de regels aan de juiste mensen verhuurd.



3B. Betaalbaarheid

WoCom draagt zorg voor voldoende betaalbare woningen voor zowel huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens, onder de toewijzingsgrens, als net daarboven. Ons huurbeleid is het belangrijkste stuurinstrument als het gaat om betaalbaarheid. We richten ons ook bij onderhoud op het beperken van woonlasten.



Woningvoorraad 2016 naar huurprijsklasse

80% van de totale woningvoorraad bestaat uit 'betaalbare' woningen voor mensen met een inkomen waarmee ze recht hebben op huurtoeslag. Dat zijn woningen met een huurprijs tot € 587. Voor gezinnen en huishoudens van drie of meer personen is huurtoeslag mogelijk voor woningen tot € 629, voor hen is het aandeel betaalbare woningen zelfs 89%.



96,2% van de woningen die verhuurd zijn aan mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens, had een 'betaalbare huurprijs'. Hiermee heeft woCom 'passend toegewezen' volgens de nieuwe regelgeving die sinds 1 januari 2016 geldt. Hiermee voorkomen we waar mogelijk betalingsproblemen van mensen met een lager inkomen.



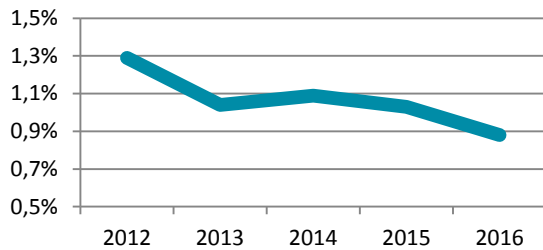
Prettig wonen in een betaalbare woning in Someren

€ 494 is de gemiddelde huurprijs van een woning van woCom. Dit is ruim onder de markthuurprijs van gemiddeld € 730. Per jaar ontvangt woCom € 25 miljoen minder huurinkomsten van zelfstandige huurwoningen dan de markthuur zou opbrengen.

Inflatie	0,6%
Wettelijk maximum	2,1%
Wettelijk maximum middeninkomen	2,6%
Wettelijk maximum hoog inkomen	4,6%
Huurverhoging zelfstandige woningen woCom	1,0%
Huursomstijging totale portefeuille 1-7-16	1,03%
Bezwaren tegen de huurverhoging	0

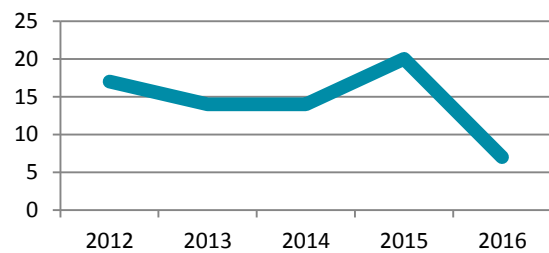
Jaarlijkse huurverhoging 1 juli 2016

0% extra huurverhoging vroeg woCom voor huurders met een middeninkomen of hoger inkomen. Vanaf 2016 vragen we geen inkomensafhankelijke huurverhoging meer. In overleg met de huurdersorganisaties is besloten om 1% aan alle huurders te vragen. Dit is een beperkte opslag van 0,4% boven de inflatie. De huurverhoging is daarmee lager dan opgenomen in de begroting vanwege de zorg om de betaalbaarheid. De totale huursomstijging is berekend inclusief huurverhoging bij nieuwe huurverhogingen en door kwaliteitsverbetering bij renovaties.



Ontwikkeling huurachterstand

0,88% van de totale huursom was de **huurachterstand** in 2016. Dit is aanzienlijk gedaald ten opzichte van 2015 (1,03%). De totale huurachterstand was € 485.000. Voor € 83.000 daarvan zijn betalingsregelingen afgesloten door 132 huurders. Zij lossen hun achterstand daarmee geleidelijk af. Ongeveer een derde van de achterstand is van vertrokken huurders, zij wonen om verschillende redenen niet meer in de woning. De achterstand wordt indien mogelijk nog geïncasseerd.



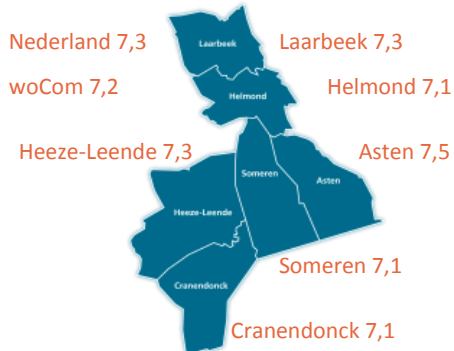
Ontwikkeling ontruimingen wegens huurachterstand

8 ontruimingen vonden er in 2016 plaats wegens huurachterstand, dit zijn er aanzienlijk minder dan de 20 van het jaar daarvoor. 25 Vonnissen zijn uitgesproken. De meeste ontruimingen werden op het laatste moment voorkomen door een betaling of betaalafpraak. Bij 2 huurders was dit niet mogelijk omdat de huurders waren vertrokken met onbekende bestemming.

3C. Kwaliteit en duurzaamheid



De woningen zijn veilig en van voldoende kwaliteit, passend bij de eisen van de tijd. Het niveau kan verschillen, afhankelijk van de behoefte van verschillende bewoners. Bijvoorbeeld nulredenwoningen voor mensen die moeilijker ter been zijn. De komende jaren gaat bijzondere aandacht naar het verwijderen van asbest, duurzaamheidsmaatregelen en investeringen in de toekomst van de huidige huurwoningen.



Huurdersoordeel 2016 over de woning per gemeente



Stormschade na de hagelstorm 23 juni.

7,2 gaven 1.200 huurders in de Bewonersscan (USP 2016) als **algemeen oordeel over hun woning**. Dit is 0,1 lager dan de score in 2015 en het landelijk gemiddelde. De tevredenheid over afzonderlijke onderdelen, zoals verlichting, inbraakveiligheid, onderhoudsstaat buitenkant of isolatie, scoort soms beter dan het landelijk gemiddelde. Het belangrijkste verbeterpunt is, net als in de vorige meting, de gehorigheid van de woningen.

1.603 reparatieverzoeken werden verwerkt na de **hagelstorm** van 23 juni. Vooral in Someren, Astén en Heeze was veel schade. De verzoeken betroffen 1.072 eenheden: woningen, algemene ruimten en garages. De bijzondere panden, zoals woonzorggebouwen en woonwagens, zijn niet in deze aantallen meegenomen. De totale schade bedraagt ongeveer € 1,8 miljoen, exclusief de uren van woCom. Daarvan wordt € 1,5 miljoen waarschijnlijk niet vergoed door de verzekering.



Vervanging van de betontrap bij appartementen in Budel

1.270 woningen zijn in 2016 geschilderd. Met planmatig onderhoud zijn er op projectbasis 306 cv-ketels en 78 keukens vervangen, 50 woningen kregen nieuwe kozijnen. Bij 166 woningen is een complete binnenrenovatie uitgevoerd, dat is vervanging van toilet, badkamer, keuken en groepkast.

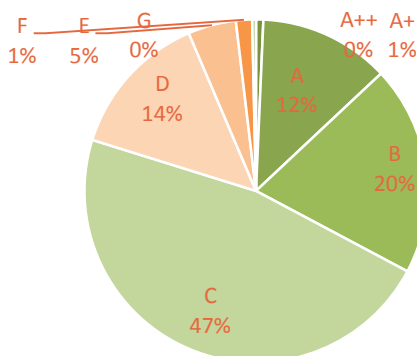


8,0 was het oordeel dat huurders gaven over het **uitgevoerde onderhoud** in de steekproef van het KWH. Deze score is lager dan de 8,3 uit 2015, maar hoger dan het landelijk gemiddelde van 7,8. In enquêtes van woCom na grotere projecten spreken bewoners ook hun tevredenheid uit en is de score ongeveer een 8.



Onderhoud in uitvoering in Beek en Donk

8.885 reparatieverzoeken zijn in 2016 uitgezet naar de vier aannemers die het onderhoud van de woningen doen. In 2016 is één aannemer gewisseld. De reparatie van de stormschade is hier niet in meegeteld. We schakelden hiervoor, naast de vaste huisaannemers, nog 8 extra aannemers in.



Woningportefeuille naar energielabel eind 2016

80% van de woningen heeft een 'groen label' dus A, B of C. Dat is 1% meer dan vorig jaar. Het gemiddelde komt ook in label C. Het doel is om in 2020 gemiddeld op B uit te komen, labelklasse 6 in de nieuwe Energiemonitor. WoCom had in 2016 gemiddeld 5,18. Dat is boven de benchmark van 4,78. Ruim 7.800 woningen hebben een energielabel volgens de oude berekening. En 825 na 2015 gebouwde of gerenoveerde woningen hebben een energie-index volgens de nieuwe methodiek.



7,5 was het oordeel dat huurders gaven over de **uitvoering van reparaties** in de steekproef van het KWH. De score is lager dan in 2015 (7,9) en het landelijk gemiddelde (7,8). Mogelijk is de score negatief beïnvloed door de wisseling van aannemer en de stormschade. Na de noodreparaties direct na de storm, was veel materiaal lange tijd niet beschikbaar.



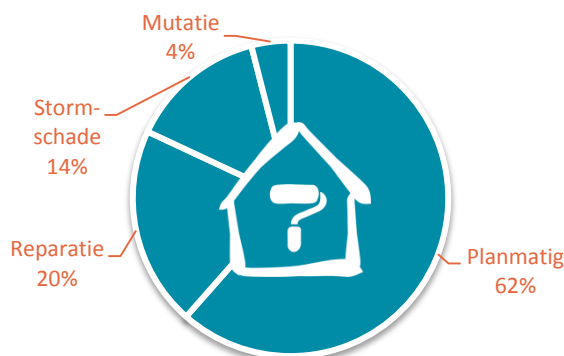
Woningen met zonnepanelen op verzoek van de huurder

51 woningen in het werkgebied werden op verzoek van de huurders voorzien van **zonnepanelen**. Zij reageerden op een oproep in het bewonersblad voor een pilotproject van zonnepanelen op individuele basis. Hiermee leveren we een bijdrage aan het verbeteren van het energielabel en het verlagen van de woonlasten van bewoners.



Evaluatie tevredenheid over duurzaamheid in Budel-Schoot

Bals gemiddeld energielabel in 2020 is het doel zoals geformuleerd in de uitgangspunten van het energiebeleid. Dit stelden we in 2016 samen op met een vertegenwoordiging van de huurdersorganisaties en geïnteresseerde bewoners. De woonlasten moeten minimaal gelijk blijven, maar de doelstelling is om deze naar beneden te brengen. Een doorkijk naar 2050 levert het beeld van een volledig energieneutrale woningvoorraad. In 2016 zijn pilots voorbereid voor het uitfaseren van fossiele brandstoffen om dit doel te kunnen bereiken.



Uitgaven naar soort onderhoud

€ 10,7 miljoen is in 2016 uitgegeven aan **onderhoud** van het vastgoed. Het planmatig onderhoud (€ 6,6 miljoen) omvat het geplande, cyclisch onderhoud zoals schilderwerk, controleren van de cv-ketel of het vervangen van keukens en kozijnen. Reparatie- (€ 2,2 miljoen) en mutatie-onderhoud (€ 0,4 miljoen) vormen het niet geplande ‘dagelijks’ onderhoud. De extra uitgaven voor de stormschade (€ 1,5 miljoen) vallen ook onder reparatie-onderhoud, zijn apart weergegeven. De begroting voor het dagelijks onderhoud is met dit bedrag overschreden.



In voorbereiding: oplossen lekkages Sonnehove en De Lisse

2 woonzorggebouwen in Asten en Someren hebben veel lekkages in de waterleidingen. In 2016 werd de oorzaak gevonden: putcorrosie in de leidingen. De leidingen in 229 appartementen en kamers worden begin 2017 vervangen, de bewoners gaan dan per groep een week op vakantie. Dit project is in 2016 voorbereid. De aansprakelijkheid wordt nog onderzocht.



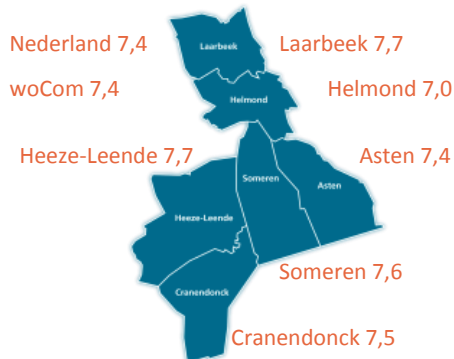
Een nieuw thuis en vrijwilligerswerk in Soerendonk

9 kamers voor de huisvesting van vergunninghouders zijn toegevoegd. Dit zijn asielzoekers met een verblijfsvergunning. Hiervoor zijn drie huurwoningen opgesplitst. De verbouwing van twee teruggekochte koopgarantwoningen en een leegstaande bedrijfsruimte voor datzelfde doel waren in voorbereiding.



3D. Leefbaarheid

Wonen is meer dan de woning. De woonomgeving heeft een belangrijke rol bij het veilig en prettig wonen van onze huurders. De samenstelling van onze wijken verandert de komende jaren. Dit vraagt om gevarieerde wijken voor verschillende doelgroepen met huur- en koopwoningen in alle prijsklassen. Daarnaast is tijdige signalering van mogelijke problemen belangrijk.



Huurdersoordeel 2016 over woonomgeving per gemeente

7,4 gaven 1.200 huurders in de Bewonersscan (USP 2016) als **oordeel over de woonomgeving**. Dit is 0,1 lager dan de score in 2015. De leefbaarheid is prima, maar men is sceptisch over de toekomst van hun buurt. Huurders vrezen verpaupering en overlast.



Opruimactie in Helmond tijdens NL Doet!

€ 200.000 is uitgegeven aan het **schoon, heel en veilig houden** en maken van de directe leefomgeving. Onder andere door het organiseren van opruimacties, het opknappen van achterpaden en het aanbrengen van verlichting. Ook worden actiegroepen ondersteund die rondom appartementengebouwen klussen, poetsen en opruimen.



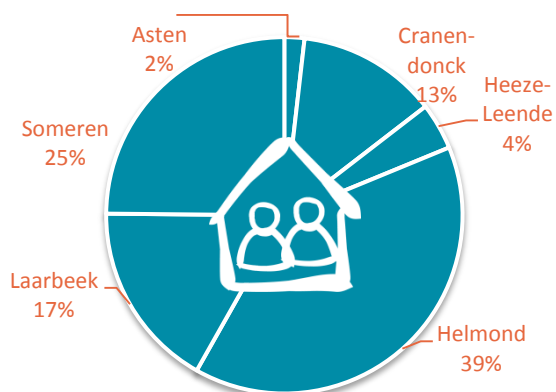
Bloemetjesdag in Asten

Verschillende **bewonersinitiatieven** hebben we gestimuleerd en ondersteund om de leefbaarheid in de wijken en buurten te verbeteren. Bijvoorbeeld door bijdragen aan buurtpreventie en de activiteiten die daaruit voortkomen. Ook investeren we in ontmoetingsruimten, zodat bewoners zelf activiteiten kunnen organiseren.



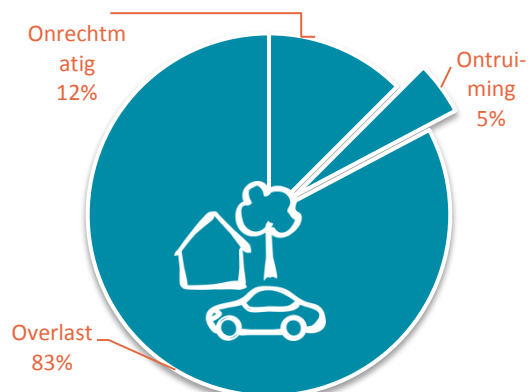
Overleg met netwerkpartners

8 medewerkers, actief op het gebied van 'leefbaarheid', sluiten aan bij 'rondetafelgesprekken', veiligheidsoverleg, wijkraden, het armoedeplatform, de gezonde wijk en overleg van welzijnspartijen. Met sociale partners zoals zorg- en welzijnsorganisaties en politie wordt zoveel mogelijk preventief en in goed overleg bekeken welke acties noodzakelijk zijn om problemen te voorkomen en huurders te helpen.



Overlastmeldingen naar gebied

168 overlastzaken zijn in 2016 aangepakt, waarvan 29 zaken 'onrechtmatige bewoning' betroffen. De meeste overlastzaken werden in Helmond gemeld. Het overgrote deel van het aantal meldingen betreft geluidsoverlast (42%), stankoverlast, burenruzies en meldingen van onderhuur of onbewoonde woningen. In 2015 waren er aanzienlijk meer meldingen: 245 overlastzaken en 44 meldingen van woonfraude.



Meldingen naar soort, inclusief ontruiming

8 woningen werden uiteindelijk ontruimd vanwege overlast of onrechtmatige bewoning. 2 Wegens woonfraude na vonnis van de rechter. Bij de andere 6 ontruimingens wegen hennep-teelt werd de huur 'vrijwillig' opgezegd door de huurder om hoge proceskosten te voorkomen.

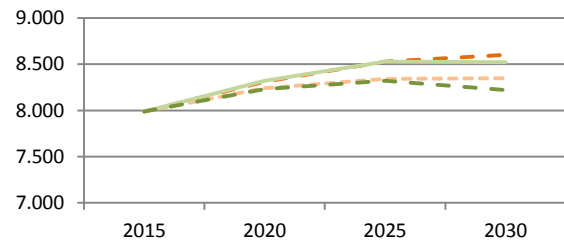
3E. Transformatie



Door het groeiende aandeel lage inkomens en kleine huishoudens en het afnemende aandeel gezinnen binnen de doelgroep, verandert de woonvraag. De behoefte aan betaalbare en kleine woningen neemt toe. Om tot de gewenste portefeuille voor de toekomst te kunnen komen, wordt een deel van de huidige woningen verkocht, gesloopt of ingrijpend veranderd. Ook vindt vervangende nieuwbouw plaats, vaak van andere woningtypes, soms in andere wijken.



Presentatie woningmarktonderzoek aan huurders



Scenario's voor de ontwikkeling van de portefeuille

6 corporaties lieten gezamenlijk onderzoek uitvoeren naar de invloed van de demografische en economische ontwikkelingen op de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad. De uitkomst is dat de sociale voorraad in elk scenario in de verschillende gemeenten (beperkt) moet groeien. De uitkomsten werden met gemeenten en huurdersorganisaties gedeeld.

4 scenario's vormen de basis voor de streefportefeuille: de gewenste woningvoorraad in de toekomst. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de huidige krapte in delen van de woningmarkt. We hebben de nieuwbouw, verkoop, sloop en renovatie-opgave om tot deze streefportefeuille te komen doorgerekend en opgenomen in de begroting en het scheidingsvoorstel.

Gemeente Someren

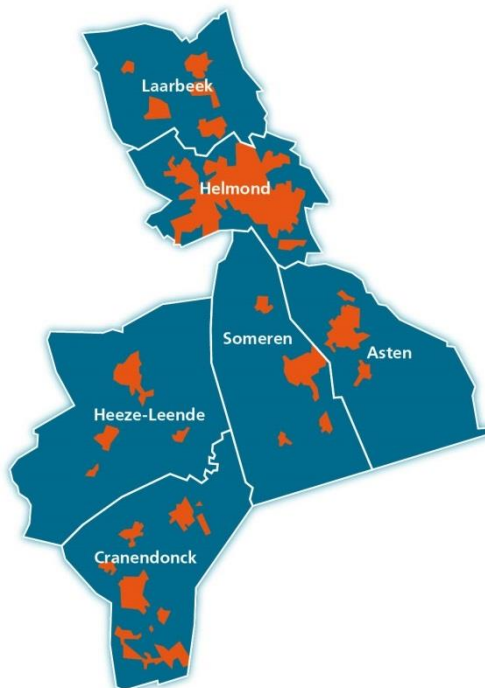
Woningen 2015	1.345
Nieuw	3
Verkoop	-12
Woningen 2016	1.336
Overig wonen	184
Niet-wonen	27
Totale portefeuille	1.547

Gemeente Heeze-Leende

Woningen 2015	939
Verkoop	-8
Woningen 2016	931
Overig wonen	100
Niet-wonen	16
Totale portefeuille	1.047

Gemeente Cranendonck

Woningen 2015	1.457
Aankoop	2
Splitsen in kamers	-1
Verkoop	-7
Woningen 2016	1.451
Overig wonen	14
Niet-wonen	1
Totale portefeuille	1.466



Overzicht van de portefeuille en de wijzigingen in 2016 per gemeente

Gemeente Laarbeek

Woningen 2015	2.195
Splitsen in kamers	-2
Verkoop	-8
Woningen 2016	2.185
Overig wonen	20
Niet-wonen	106
Totale portefeuille	2.311

Gemeente Helmond

Woningen 2015	2.054
Nieuw	14
Verkoop	-12
Woningen 2016	2.056
Overig wonen	50
Niet-wonen	273
Totale portefeuille	2.379

Gemeente Asten

Woningen 2015	228
Wijzigingen	0
Woningen 2016	228
Overig wonen	104
Niet-wonen	20
Totale portefeuille	352



Nieuwbouw aan de Verdonckstraat te Someren

17 nieuwbouw huurwoningen leverden we in 2016 op aan de nieuwe huurders: 14 eengezinswoningen aan de Markieshof in Helmond-West en 3 eengezinswoningen aan de Verdonckstraat in Someren. Beide projecten zijn transformatieprojecten, waarvoor al eerder verouderde woningen gesloopt zijn.



Hoogste punt van de bouw van de Markieshof Helmond

52 sociale huurwoningen waren eind 2016 nog **in aanbouw**: 24 appartementen en zorgplaatsen in de Moreeshof Lieshout, 10 nultredenwoningen en 8 eengezinswoningen De Sijl in Someren en 10 eengezinswoningen aan de Looijseveld in Brandevoort, Helmond.



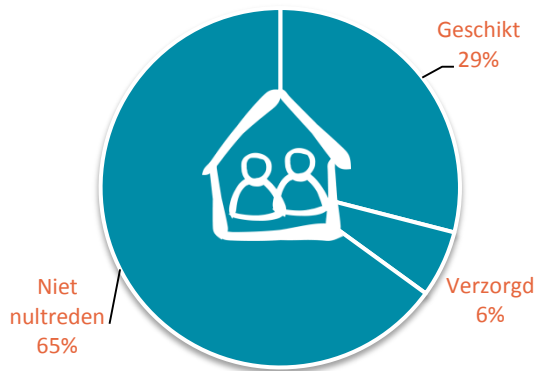
Doorverkoop van Koopgarant-woningen in Asten

67 woningzoekenden kregen de sleutels van een **bestaande koopwoning**: 20 teruggekochte Koopgarant-woningen en 47 voormalige huurwoningen. Daarvan werden 12 woningen door de zittende huurders gekocht. Van de teruggekochte Koopgarantwoningen zijn er 3 opnieuw met Koopgarant doorverkocht vanwege afspraken uit het verleden. De overige woningen zijn zonder voorwaarden verkocht. 2 Teruggekochte Koopgarant-woningen in Budel worden verhuurd in plaats van doorverkocht.



Koopwoningen in VariaVeste Helmond in aanbouw

18 woningzoekenden kregen in 2016 hun **nieuwbouw koopwoning** opgeleverd: 2 in Buitenhoeve en 8 in VariaVeste in Brandevoort, Helmond. Aan de Markieshof te Helmond werden 8 woningen opgeleverd. In Waterpoort in Beek en Donk werden 4 nog niet eerder bewoonde appartementen 'uit voorraad' verkocht. Daarnaast werden er enkele parkeerplaatsen opgeleverd die verhuurd worden aan de kopers van de nieuwbouwwoningen in Helmond.



35% van het totale woningbezit bestaat uit **nultredenwoningen** en is daarmee geschikt voor huurders die moeilijker ter been zijn. Het aandeel ‘geschikte’ of nultredenwoningen varieert per gemeente: van 26% in Cranendonck tot 95% in Asten. Een deel van deze woningen ligt geclusterd en wordt aan zorgbehoevenden verhuurd. Dan is er sprake van ‘Verzorgd Wonen’. Een maatschappelijke partner levert er zorg. Naast deze zelfstandige woningen heeft woCom ook complexen met groepswoningen en zelfstandige woningen waar een zorgpartij 24-uurs zorg levert. Hier is sprake van ‘Beschermd Wonen’. De zorg is vaak intramuraal en wonen en zorg loopt volledig via de zorginstelling.



Start bouw van de nieuwbouw Looijseveld Helmond

18 koopwoningen waren in 2016 in aanbouw bij woCom Brandevoort BV: 12 sociale koop in Looijseveld en 6 vrije sectorkoop in Buitenhoeve. De niet-Daeb-tak van woCom komt de bestaande verplichtingen na van woCom Brandevoort BV en woCom Centrumplan Leende BV. De niet-Daeb-tak heeft geen groeistrategie. *NB: na de verslagperiode zijn belangrijkbesluiten over de niet-Daeb-tak genomen: de ontwikkeling van Centrumplan Leende is in heroverweging genomen nadat de Aw aangaf dat het niet onder het overgangsrecht valt.*

3F. Continuïteit

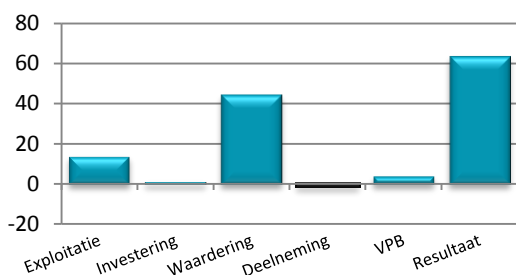


WoCom is een financieel gezonde corporatie, waardoor de continuïteit van de volkshuisvesting in het werkgebied geborgd is. Naast een positief resultaat op de reguliere bedrijfsvoering, dient daarbij ook ruimte te zijn voor investeringen in het huidige vastgoed en nieuwbouw. Voor de continuïteit voldoet woCom aan de ratio's van de toezichthouders. De waardering tegen marktwaarde leidt tot een stijging van het eigen vermogen 'op papier'. WoCom krijgt daarmee dus geen extra kasstroom ter beschikking voor investeringen.

	2016 per vhe	2015 per vhe
Huuropbrengsten	6.028	5.941
Overige opbrengsten	0	6
Onderhoud	-1.170	-1.170
Bedrijfslasten	-899	-862
Financieringslasten	-1.507	-1.486
Beheerkosten	-835	-797
Resultaat exploitatie	1.618	1.631

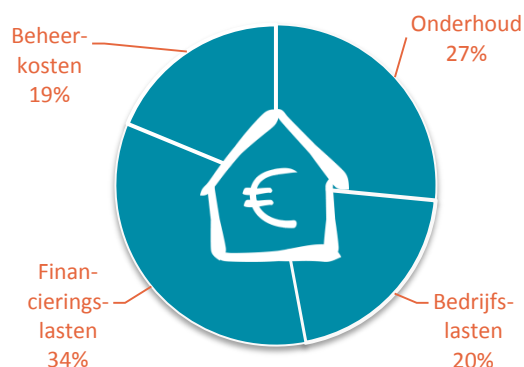
Huishoudboekje 2016: exploitatie per woning

€ 13,9 miljoen is het positieve resultaat op de vastgoedexploitatie van woningen door woCom. Dit resultaat ligt in lijn met het resultaat van 2015. De beheerkosten zijn in 2016 gestegen door de implementatie van nieuwe automatisering, dit zijn eenmalige kosten.



Jaarresultaat 2016 (bedragen x 1 miljoen)

€ 63,6 miljoen is het jaarresultaat over 2016: het totaal van de vastgoedexploitatie, de overige resultaten én de papieren waardeontwikkeling. De waardeveranderingen van het vastgoed tegen marktwaardering worden voortaan rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt. Hiermee neemt de impact van waardeveranderingen op het jaarresultaat fors toe (€ 44,7 miljoen in 2016). De omvang van het jaarresultaat kan hierdoor jaarlijks zeer sterk fluctueren, afhankelijk van de vastgoedmarkt en de rekenregels voor de waardering.



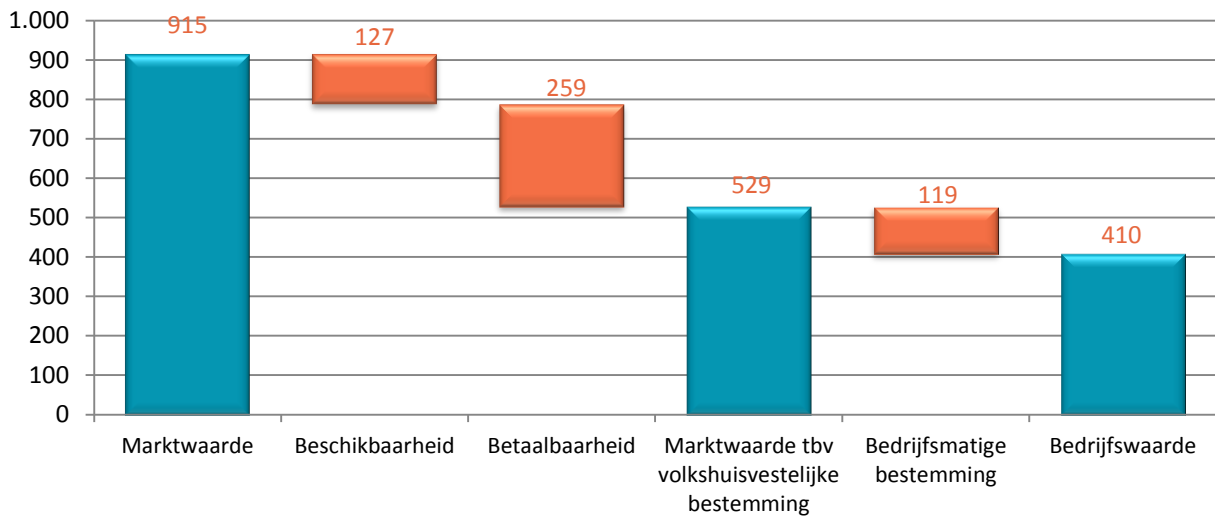
Kostenverdeling per woning in 2016

€ 14,1 miljoen werd aan rente betaald, de grootste uitgave. WoCom gaat de komende jaren verder aflossen om dit te verlagen. De bedrijfslasten zullen in de toekomst verder stijgen door de verhoging van de verhuurderheffing.

	2016	norm	woCom
Interest Coverage Ratio	1,9	>1,4	>1,5
Debt Service Coverage Ratio	1,3	>1,0	>1,1
Loan to Value	75%	<75%	<70%
Solvabiliteit	43%	>20%	>30%
Dekkingsratio	33%	<70%	<70%

Financiële ratio's per 31 december 2016

5 kernratio's voldoen aan de door de toezichthouders (Aw en WSW) gestelde normen. De Loan to Value zit het dichtst bij de norm. Zoals het WSW echter ook in haar beoordelingsbrief aangeeft, voldoet de Loan to Value ruim aan de norm indien het hoge saldo liquide middelen ook in de beoordeling wordt betrokken. De meerjarenbegroting 2017-2026 laat bovendien zien dat de Loan to Value de komende jaren steeds ruimer gaat voldoen.



Maatschappelijke bijdrage woCom 2016 (bedragen x 1 miljoen)

€ 505 miljoen is woCom in 2016 op papier rijker geworden door de verplichte waardering van het vastgoed naar **marktwaaarde** in verhuurde staat (€ 915 miljoen) in plaats van bedrijfs-waarde (€ 410 miljoen). De marktwaaarde is hoger dan de bedrijfswaarde omdat wordt uitgegaan van een verkoopfictie én markthuurfictie. Door de hoge waarde van het vastgoed lijkt woCom in een keer een stuk rijker. Helaas staat dit geld niet op de bank en worden onze inkomsten en uitgaven er ook niet door beïnvloed. De rijkdom bestaat, vooralsnog, alleen op papier.

€ 386 miljoen van deze ‘papieren’ rijkdom heeft al een **volkshuisvestelijke bestemming**: € 127 miljoen voor *beschikbaarheid* (verhuur in plaats van verkoop) en € 259 miljoen voor *betalbaarheid* (korting op de markthuurlprijs). Dit is de ‘marktwaaarde tbv volkshuisvestelijke bestemming’ van € 529 miljoen. Het verschil van € 119 miljoen met de ‘oude bedrijfswaarde’ is de bedrijfsmatige bestemming in extra diensten (leefbaarheid) en kwaliteit (bijv. duurzaamheid). Dit is deels stuurbaar door woCom.

Marktwaaarde 657 miljoen	Volkshuisvestelijke bestemming € 386 miljoen
Bedrijfswaarde 152 miljoen	Bedrijfsmatige bestemming € 119 miljoen

Effect van verschil in waardering op het eigen vermogen



€ 657 miljoen bedraagt het **eigen vermogen** van woCom. Dit is fors gestegen door de verandering van de waardering van het vastgoed naar marktwaaarde. Het verschil tussen marktwaaarde en de historische kostprijs van het vastgoed, de ongerealiseerde herwaardering, is dan ook aanzienlijk met € 434 miljoen. Hierbij hoort de kritische en realistische kanttekening dat dit eigen vermogen in werkelijkheid nooit gerealiseerd of liquide gemaakt wordt.

€ 34 miljoen is de stand van de liquide middelen aan het eind van 2016. Een belangrijk deel hiervan wordt de komende jaren gebruikt voor het aflossen van leningen. Daarmee wordt de verhouding tussen de schuld en de waarde van de woning (Loan to Value) gunstiger. Eind 2016 ligt deze waarde met 74,5% net onder de maximale norm van de toezichthouder (75%). Het resterende bedrag kan verder ingezet worden voor uitgaven voor de exploitatie en investeringen.



2 externe toezichthouders gaven een **positief oordeel** over de financiële continuïteit. Het WSW beoordeelde de financiële positie op basis van de 5 ratio's en 24 business risk vragen. Het WSW sprak hierover met bestuur en RvC. WoCom voldoet aan de eisen van borgbaarheid en het borgingsplafond. Het WSW adviseert om investeringen te financieren uit beschikbare eigen middelen. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) zag geen aanleiding tot opmerkingen, nader onderzoek of interventies. Wel werd in de brief ingegaan op intermediaire verhuur en de ontwikkeling van Centrumplan Leende.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ICR	1,9	1,7	1,7	1,8	1,7	2,1
DSCR	1,3	1,3	1,4	1,4	1,1	1,5
Loan to Value	75%	70%	68%	68%	66%	64%
Solvabiliteit	43%	41%	38%	37%	37%	39%
Dekkingsratio	33%	33%	33%	33%	33%	31%

Continuïteit op termijn: ontwikkeling financiële ratio's

64% wordt de **Loan to Value**, de meest kritische ratio, naar verwachting over 5 jaar. Daarmee voldoet woCom ruim aan de normen op alle ratio's. WoCom stuurt actief op haar kasstromen en financiële ratio's om ook op lange termijn financieel gezond te blijven. Met degelijk financieel beleid en een goed beheerste bedrijfsvoering willen we kunnen blijven investeren in de volkshuisvesting in ons werkgebied. WoCom investeert niet actief in dure huur of koop, verbindingen worden afgebouwd als aan de bestaande verplichtingen wordt voldaan.



Ontwikkeling van koopwoningen naar de niet-Daeb-tak

2 toezichthouders gaven eveneens **groen licht** voor de scheiding tussen Daeb en niet-Daeb op basis van de Woningwet. Het WSW stemde in met het onder borging brengen van de commerciële lening. Begin 2017 heeft het Aw geoordeeld dat woCom haar scheidingsvoorstel voor 1 juli 2017 mag indienen in de lijn van het ontwerpvoorstel. Op 13 september keurde de Aw het Reglement financieel beleid en beheer al goed.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Huur	55.097	55.062	55.743	56.727	57.879	59.272
Opbrengsten	509	390	391	396	404	411
Onderhoud	-10.710	-12.619	-15.514	-14.572	-17.200	-12.758
Bedrijfslasten	-8.343	-10.060	-10.373	-10.798	-11.165	-11.493
Financiering	-14.413	-12.978	-12.364	-11.945	-11.827	-11.633
Beheerkosten	-8.757	-8.686	-7.867	-7.915	-8.101	-8.264
VPB	-443	-1.594	-1.350	-1.781	-1.439	-2.407
Investeringen	-15.768	-19.805	-27.335	-26.938	-27.309	-22.581
Verkopen	14.627	14.644	13.662	13.471	14.456	18.583
Financieringen	-18.174	-19.005	6.233	4.501	-279	-8.537
Liquide middel	-6.375	-14.651	1.226	1.146	-4.581	593

Continuïteit op termijn: ontwikkeling kasstromen

340 woningen extra in 2026, ongeveer 9.000 verhuureenheden in totaal. Dat is ingerekend in de meerjarenbegroting 2017-2026. Deze groei is het saldo van nieuwbouw (1.000), verkoop (600) en sloop (60). Met deze investering blijven de ratio's en kasstromen positief. De positieve operationele kasstroom wordt ingezet voor aflossing van leningen en investeringen in verbeteringen. We verwachten geen bijzondere omstandigheden waarvan omzet en rentabiliteit in 2017 afhankelijk is.

4. Organisatorische resultaten



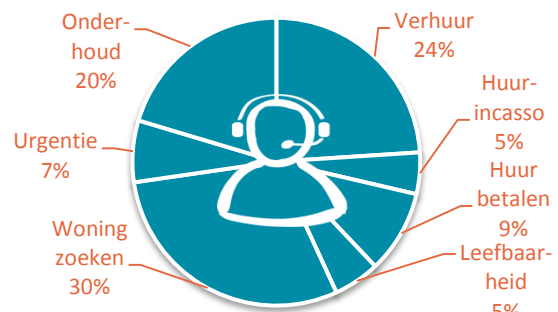
4A. Dienstverlening en participatie

We zijn duurzaam betrokken bij onze huurders, hun leefomgeving en de partners waarmee we dit samen mogelijk maken. We bieden vandaag en morgen een thuis door een dienstverlening met meerwaarde. Dit doen we door onze bewoners en collega's ruimte te geven voor het nemen van verantwoordelijkheid en eigenaarschap. We zijn in gesprek en werken samen.



Inkomende telefoontjes bij Team Klant & Service

44.835 inkomende **telefoongesprekken** werden in 2016 beantwoord. Dat zijn alle inkomende telefoontjes. Dus ook alle reparatieverzoeken, vragen van bewoners en woningzoekenden, maar ook vragen van relaties en de telefoontjes die naar collega's worden doorverbonden.



Vragen van bezoekers op spreekuren 2016 naar thema

745 huurders en woningzoekenden bezochten in 2016 de spreekuren in kantoor Helmond en het Ontmoetingscentrum in Beek en Donk. Ook in kantoor Someren werden klanten geholpen, deze zijn niet in de cijfers opgenomen.



7,7 was het **oordeel** dat huurders gaven over het telefonisch en persoonlijk **contact** met woCom in de steekproef van het KWH. Dat was iets hoger dan de 7,6 in 2015, maar iets lager dan het landelijk gemiddelde van een 8,0.



Over **6 belangrijke klantprocessen** wordt de klanttevredenheid continu gemeten. Het KWH, het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector, werd in maart 2016 gekozen om de kwaliteit van de dienstverlening van woCom te meten. Deze keuze werd in nauw overleg met de huurdersorganisaties gemaakt.



Bedankje voor deelname aan de Bewonersscan

7,3 gaven 1.200 huurders in de Bewonersscan als oordeel over de totale dienstverlening van woCom. Verbeterpunten zijn: afspraken nkomen, beter luisteren naar huurders, duidelijker en persoonlijker communiceren, sneller reageren en zaken afhandelen. In samenspraak met de huurdersorganisaties hebben we prioriteiten voor 2017 gesteld.



Bijeenkomst met huurders over participatie

6 gesprekken voerden we met de drie huurdersorganisaties en andere geïnteresseerde huurders over nieuwe vormen van participatie. Er is een nieuwe participatiestructuur bedacht en uitgewerkt met aandacht voor zowel het lokale niveau als het overkoepelde geheel.



Ondertekening prestatieafspraken Helmond

24 gesprekken werden gevoerd met vertegenwoordigers van huurdersorganisaties en gemeenten om samen te komen tot **prestatieafspraken**. Daarbij waren huurders, gemeente en woCom gelijkwaardige gesprekspartners. In december tekenden de 3 partijen voor alle 6 gemeenten prestatieafspraken. In Helmond waren dat afspraken met 5 corporaties.

Klachten in interne procedure	96
Geschillencommissie	1
Huurcommissie - onderhoud	2
Huurcommissie - huurverhoging	0

Overzicht klachten en geschillen 2016

8 corporaties werken per 1 mei 2016 samen met 1 regionale geschillencommissie (RGC) in plaats van 2. Daarna werd er 1 geschil van woCom behandeld. Daarbij werd de woningzoekende in het gelijk gesteld. De Huurcommissie stelde eenmaal woCom en eenmaal de huurder in het gelijk in een geschil over onderhoud aan de woning.

Strategische visie en strategisch plan	positief
Huurverhoging	positief
Benoeming huurderscommissaris	voordracht
Benoeming directeur-bestuurder	positief
Scheidingsvoorstel Daeb-niet-Daeb	positief
Uitgangspunten energiebeleid	positief
Begroting 2017-2026	positief

Adviezen en thema's huurdersorganisaties in 2016

€ 79.600 droeg woCom bij aan de **ondersteuning van de drie huurdersorganisaties** Bewonersraad Laarbeek, De Vaart (Helmond) en De Pan (overige gemeenten). Zij overlegden met medewerkers en de bestuurder over deze onderwerpen en de algemene gang van zaken.



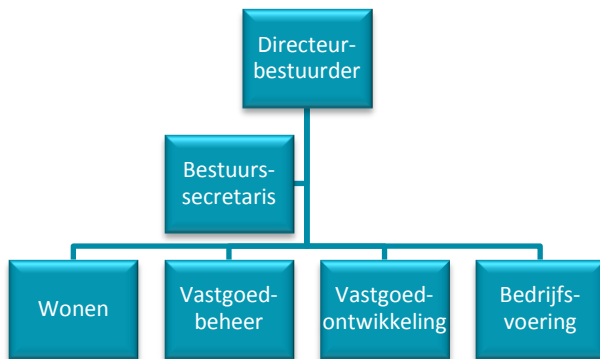
Overleg met gemeente Heeze-Leende en huurders

2 maal per jaar wordt ambtelijk en bestuurlijk **overleg** gevoerd met alle afzonderlijke gemeenten, waarbij alle lopende zaken en projecten besproken worden. Met zorg- en welzijnsinstellingen is bestuurlijk overleg in het Lorentzgenootschap. Met corporaties uit de regio wordt regelmatig gesproken en waar mogelijk samengewerkt.

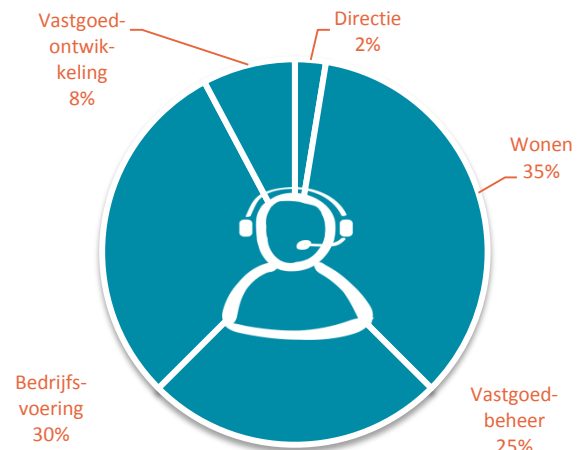


4B. Organisatie

We hebben veel kennis van ons werkgebied en zijn stevig verankerd in het netwerk. Dat willen we behouden en versterken. De betrokkenheid van de collega's is groot. De organisatie kent een klassieke inrichting. De 'buitenwereld' wordt naar binnen gehaald om onze doelstellingen te kunnen bereiken.



Organigram 2016



Fte per afdeling per 31 december 2016

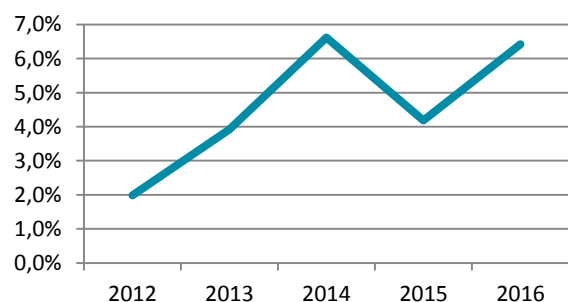
76 formatieplaatsen is de personele bezetting van woCom inclusief ingehuurde medewerkers, verdeeld over vijf afdelingen. De organisatiestructuur is in 2016 niet gewijzigd. Wel was er veel aandacht voor het groeien in meerwaarde van woCom als dienstverlenende organisatie.

89 medewerkers werkten op 31 december 2016 bij woCom, waarvan 6 ingehuurde medewerkers, 3 ingehuurde medewerkers van Atlant en 1 vrijwilliger. Er kwamen dit jaar 9 medewerkers in dienst en 8 personen gingen uit dienst.



Opleiding medewerkers voor het nieuwe primair systeem

3,4% van de bruto salariskosten werd in opleiding en training van medewerkers geïnvesteerd, ongeveer € 105.000. Een groot aantal medewerkers hield zijn vakgebied bij met vakinhoudelijke cursussen (financiën, wonen, vastgoed), computervaardigheden: Office en het nieuwe primair systeem. Er werden leergangen gevolgd, bijvoorbeeld 'verhuurmakelaar' en coachingstrategieën gericht op het ontwikkelen van vaardigheden en persoonlijke ontwikkeling.



Ziekteverzuim in 2016

6,4% was het ziekteverzuim. Na een flinke daling in 2015, nam het verzuim in 2016 weer toe. De meldingsfrequentie nam toe van 1,09 naar 1,46. Dat komt door een fikse toename van het aantal verzuimmeldingen (van 87 naar 122). De verzuimduur is echter afgenomen van gemiddeld 27,4 tot 12,5 dagen. Er is sprake van meer, maar kortere, ziekmeldingen. Het langdurig ziekteverzuim is afgenomen.



Aandacht voor veiligheid met kleding en bouwhelmen

10 medewerkers vormen de **bedrijfshulpverleningsorganisatie** (BHV). Zij schoolden zich in 2016 bij en organiseerden een ontruimingsoefening. De organisatie en het bedrijfsopvangteam (BOT) hadden aandacht voor het voorkomen van ongewenst gedrag en huisregels. De Arbo-coördinator en preventiemedewerker hebben continu aandacht voor veilig werken. In 2016 maakte de nieuwe arts van de Arbodienst kennis met de bestuurder en de ondernemingsraad.



Medewerkers denken mee over de strategie van woCom

In 2016 stelden we het strategisch plan '**Groeien in meerwaarde**' op voor de periode 2017 t/m 2019. De acties voor de komende jaren zijn in een veranderprogramma weergegeven. Er zijn drie hoofdthema's: Dienstverlening met een glimlach, woCom & Co en Groeien & Bloeien. Leden van de huurdersorganisaties, commissarissen en medewerkers dachten mee over 'de bedoeling' van woCom. De rode draad in het strategisch plan is communicatie en gedrag. De sleutel ligt in een open houding: beter communiceren met onze bewoners, partners en collega's. Als wij ons echt weten te verbinden en aansluiten bij de leefwereld van onze gesprekspartners, komen we eerder tot passende oplossingen.

Benoeming directeur-bestuurder	positief
Benoeming commissarissen	positief
Strategisch plan 2017-2019	positief
Secundaire arbeidsvoorwaarden	ingestemd
Regeling Bedrijfswagens	ingestemd
Regeling Mobiele telefoons	ingestemd
Regeling Beoordelen en belonen	ingestemd

Adviezen en instemmingen OR in 2016

5 leden van de **ondernemingsraad** voerden 15 overlegvergaderingen, waarvan 4 met de bestuurder (waarvan 2 met commissarissen). Er waren twee studiedagen met een externe begeleider over de thema's: evaluatie van de fusie, het opstellen van een SWOT, visie en samenwerking. De OR woonde 2 regionale bijeenkomsten bij.



In gesprek bij huurders thuis

Voel je thuis is en blijft 'de bedoeling' van woCom. We staan voor een echt thuis: een plek waar je je thuis voelt en waar je thuiskomt. Het vinden en opbouwen van zo'n thuis is niet voor iedereen even makkelijk of vanzelfsprekend. Juist voor die doelgroep staan wij. WoCom biedt vandaag en morgen een thuis door een dienstverlening met meerwaarde. Dit doen we door onze bewoners en collega's ruimte geven voor het nemen van verantwoordelijkheid en eigenaarschap. We zijn in gesprek, werken samen en zorgen voor een duurzame toekomst van onze woningen, onze buurten en de organisatie.



4C. Bedrijfsvoering

Ons handelen heeft niet alleen vandaag, maar ook morgen en overmorgen effect op mensen, buurten, milieu, samenwerking en onze organisatie. We maken daarin bewuste keuzes. We zorgen dat onze missie, ons woningbezit, onze organisatie en onze financiën een gezond toekomstperspectief hebben. We handelen vanuit een maatschappelijk hart en met gepast zakelijk hoofd.



Toelichting van het scheidingsvoorstel aan belanghouders



Zichtbaar in het gemeenschapshuis in Budel

23 zienswijzen zijn aangevraagd en verkregen op het 'scheidingsvoorstel' dat verplicht is vanuit de woningwet. Hierin beschrijft woCom de voorgenomen administratieve scheiding tussen het sociaal (Daeb) en commercieel vastgoed en de consequenties voor de volkshuisvesting, huurders en financiën. Er ontstaan twee levensvatbare bedrijfsonderdelen. De commerciële tak heeft geen groeistrategie.

27 medewerkers werken functie-overstijgend samen in 4 **wijktafels**: Helmond, Laarbeek, Assten/Someren en Heeze-Leende/Cranendonck. Hier komt de kennis over het gebied samen. De kennis van de wijken waar we woningen hebben, de huurders, partners en plaatselijke woningmarkt is groot. Medewerkers, maar ook bestuur en management van woCom zijn in gesprek met belanghouders en maatschappelijke partijen. De maatschappelijke, lokale vraag is het uitgangspunt voor de organisatie.

Koploper	AA	9%
Achter de koploper	AB, BA	21%
Middengroep	BB, AC, CA	40%
Voor de staartgroep	BC, CB	21%
Staartgroep	CC	9%

Sectorscore in Aedes-benchmark

118 'verhuureenheden' per fulltime medewerker (fte) heeft woCom gemiddeld. WoCom is op dit gebied efficiënter dan het sector gemiddelde (104 in verslagjaar 2015). Eind 2016 werd de Aedes-benchmark gepubliceerd. Daarin wordt huurderstevredenheid afgezet tegen de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten. 79% van de corporaties deed hieraan mee. Voor woCom is de score van de huurderstevredenheid gedaald van klasse B naar C. De score voor de bedrijfslasten (€ 792) is sterk verbeterd van C naar A. WoCom behoort met deze score tot de 'middengroep', net als 40% van de deelnemende corporaties.



April 2016 ging de vernieuwde website live.

6 schrijfcoaches ondersteunen hun collega's in klantgericht schrijven. Alle medewerkers volgden de training klantgericht schrijven. Dit was een van de initiatieven van de Stuurgroep Kwaliteit in 2016. Er was gerichte en bedrijfsbrede aandacht voor kwaliteit met de rapportages van de klanttevredenheidsonderzoeken. Ook de voortgang van de implementatie van het informatiestysteem, de invoering van de nieuwe website en intranet kwamen aan de orde. Er was aandacht voor de voortgang van de beschrijving van de primaire processen en de invoering van klachtenmanagement.



Samenwerking op het gebied van automatisering

6 corporaties uit de regio werkten samen bij de selectie en aanschaf van nieuwe automatisering voor de basisregistratie. Zij deelden kennis en expertise bij het opstellen van het programma van eisen en gedurende het traject. De corporaties hadden gezamenlijk ook een inkoopvoordeel.

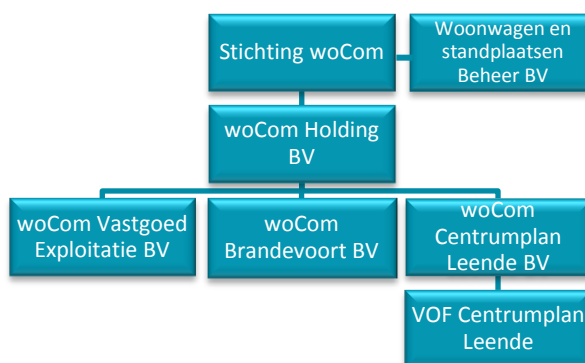


De implementatie van het nieuwe basissysteem

6.432 uren zijn besteed aan de overgang naar de **nieuwe basisadministratie**. Deze ging in december live. De nieuwe administratie was noodzakelijk vanuit het onderhoudscontract, maar biedt meteen nieuwe mogelijkheden om de dienstverlening te verbeteren. Bijvoorbeeld door het vereenvoudigen van reparatieverzoeken, koppelingen met administraties van derden en het volgen van klantprocessen met monitors. Het Huurdersportaal wordt in 2017 verder ontwikkeld.



€ 8,1 miljoen betaalde woCom in 2016 aan **belastingen en heffingen**, waaronder de verhuurderheffing. Nieuwe wet- en regelgeving heeft een grote impact op de bedrijfsvoering van woningcorporaties. Zowel financieel als administratief. De woningwet is per 1-7-2015 herzien en in 2016 in de praktijk ingevoerd. Bijvoorbeeld door het opstellen en goed laten keuren van nieuwe statuten en een financieel reglement.



Nevenstructuur woCom 2016

100% eigenaar is Stichting woCom van woCom Holding BV en de onderliggende BV's. Stichting woCom heeft een deelname van 25% in Woonwag en standplaatsen Beheer BV net als de Helmondse corporaties Woonpartners, Compagn en Volksbelang. WoCom Centrumplan Leende BV heeft een deelname van 33% in de VOF Centrumplan Leende evenals de corporaties Wooninc. en Wonen Limburg.



4D. Governance en risico

Als maatschappelijke organisatie heeft woCom 'goed rentmeesterschap' hoog in het vaandel staan. We besteden gestructureerd aandacht aan het beheersen van risico's. We beschikken over verschillende middelen en instrumenten die worden toegepast om te beoordelen in welke mate de organisatie doeltreffend, doelmatig en rechtvaardig werkt.

Risicobeheersing en controlesystemen

WoCom beschikt over verschillende middelen en instrumenten om te beoordelen in welke mate de organisatie doeltreffend, doelmatig en rechtmatig werkt.

Middel / instrument	Omschrijving
Risicomanagement	De belangrijkste doelstelling van risicomanagement is het zorgdragen voor de realisatie van de doelstellingen van woCom. Over de voortgang en verbeteracties wordt per kwartaal gerapporteerd aan het Bestuur en de Raad van Commissarissen. Risico's in brede zin worden expliciet benoemd bij de besluitvorming van Bestuur en Raad van Commissarissen.
Statuten en reglementen	In 2016 zijn de statuten, het financieel reglement, het verbindingen- en treasury statuut en het governance reglement ontwikkeld of aangepast aan de herziene Woningwet. Alle stukken zijn opnieuw vastgesteld en goedgekeurd. Het investeringsstatuut en de daarbij horende investeringskaders zijn begin 2017 geactualiseerd aan de marktwaarde verhuurde staat.
Integriteitscode en Klokkenluiderregeling	De Integriteitscode en Klokkenluiderregeling geven weer wat verwacht wordt van houding en gedrag van toezichthouders, bestuur, management en medewerkers en hoe er wordt omgegaan met (het vermoeden van) misstanden. Beide zijn gepubliceerd op de website.
Strategisch plan	In het strategisch plan staat de strategie van de organisatie voor 3 jaar geformuleerd. De doelen en resultaten worden in jaarplannen vertaald.
Planning & control cyclus	De planning & controlcyclus geeft inzicht in de sturing van de organisatie en de voortgang. De belangrijkste elementen zijn het jaarplan, de (meerjaren) begroting en de maand- en kwartaalrapportages.
Prioriteiten Bestuur	De Raad van Commissarissen formuleert jaarlijks specifieke bestuursprioriteiten voor de directeur-bestuurder, gerelateerd aan het jaarplan.
Audit	De opzet, het bestaan en de werking van de risicobeheersingsmaatregelen worden jaarlijks intern getoetst. De resultaten en adviezen tot verbetering worden gerapporteerd aan de verantwoordelijk manager. Als belangrijke risico's of hiaten worden geconstateerd, wordt aan het bestuur gerapporteerd. De interne audit vormt de basis voor de externe controle door de accountant.
Procesmanagement	WoCom heeft de processen vastgelegd in procedures. Belangrijke beheersingsmaatregelen zijn hierin uitgewerkt. De procedures vormen enerzijds een toetsingskader en anderzijds een mogelijkheid tot het creëren van procesoptimalisatie.
Externe accountant	De accountant voert de wettelijk verplichte controle op de verslaglegging uit en geeft hierover een verklaring af. De accountant onderzoekt de interne procesgang en rapporteert hierover in de managementletter. De accountant wordt minimaal één keer per jaar bevraagd door de Raad van Commissarissen aangaande zijn bevindingen.

Uit voornoemde risicobeheersmaatregelen zijn geen opvallende bijzonderheden naar voren gekomen in 2016.

Risicomanagement

WoCom krijgt met risicomanagement inzicht in de (interne en externe) risico's die de organisatie loopt en die van invloed zijn op de continuïteit en het bereiken van de strategische doelstellingen van de organisatie. Het inzicht in deze risico's draagt bij in het tijdig bijsturen van de koers en het aanpassen van de interne organisatie hierop.

Strategie

Als maatschappelijke organisatie vindt woCom 'goed rentmeesterschap' belangrijk. Onze grondhouding is risico-avers, wat betekent dat wij gestructureerd aandacht besteden aan het beheersen van risico's. WoCom beoordeelt de ondernemingsrisico's aan de hand van de 24 vragen van het WSW. Dit geeft een beeld waar gerichte aandacht vereist is om deze risico's te managen.

Financiële positie en verslaggeving

De financiële positie wordt bewaakt aan de hand van kengetallen van de 'financial risks'. Momenteel zijn onze grootste financiële risico's het liquiditeitsrisico uit onze koopgarantportefeuille en onze kwetsbare loan to value (LTV). Om deze risico's te verkleinen, zijn vanaf 2011 beleidswijzigingen doorgevoerd. De Koopgarantportefeuille wordt afgebouwd, investeringen worden met eigen middelen gefinancierd en operationele kasstromen worden gebruikt om de schuld per woning te verlagen. Beide risico's worden zichtbaar kleiner in de begroting 2017-2026.

In de uitwerking sluit woCom aan bij het risico-control framework, dat is uitgewerkt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dit is terug te zien in de gekozen kengetallen en normen voor de beheersing van de financiële risico's. Risico's, verbonden aan onze financieringsactiviteiten, worden beheerst door een heldere doelomschrijving en een kwalitatief goede organisatie van deze activiteiten. Treasury heeft geen 'winstoogmerk', noch wordt gestreefd naar de laagste rente.

WoCom maakt geen gebruik van gestructureerde financiële producten met bijstortingsverplichtingen en 'break-clauses'. Wel heeft woCom een embedded derivaat en een basisrentelening. Voor een nadere beschrijving van de financiële risico's en beheersing daarvan wordt verwezen naar hoofdstuk 8.12 van de jaarrekening. De beheersing van financiële risico's is integraal onderdeel van het risico-beheer van Stichting woCom

Operationele activiteiten

Onze operationele activiteiten en risico's monitoren wij ook aan de hand van de 24 vragen over de 'business risks' van het WSW. Dit geeft een beeld waar gerichte aandacht vereist is om deze risico's te managen. Op strategisch, tactisch en operationeel niveau beschikt woCom over een planning en control cyclus om onze doelen te realiseren. Waar sprake is van onzekerheden werken we met gevoeligheidsanalyses om deze zo goed mogelijk in te schatten en indien nodig buffers aan te leggen.

Zo heeft woCom in 2016 en 2017 belangrijke gevoeligheidsanalyses uitgevoerd voor:

- terug te kopen Koopgarantwoningen niet-DAEB (inclusief liquiditeitsrisico's als gevolg daarvan)
- verhoging verhuurderheffing
- rentegevoeligheden DAEB
- huurderving niet-DAEB
- taxplanning

Op basis van de uitgevoerde gevoeligheidsanalyses blijkt dat de continuïteit van woCom in alle scenario's is gewaarborgd en voldaan wordt aan de Aw/WSW-ratio's.

Wet- en regelgeving

Met de invoering van de complexe nieuwe Woningwet, ingewikkelde financiële verslaggeving en de toekenning van de OOB status, de beloningsregels en privacywetgeving wordt compliancy ook een factor van betekenis voor de organisatie. Al deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat WoCom vanaf 2017 de controlfunctie versterkt met een controller Compliance en Risk. Deze nieuwe functie is verantwoordelijk voor het verder uitbouwen en onderhouden van het risicobeheer en compliancy.

In 2017 wordt onze integrale risicoanalyse geactualiseerd aan het nieuwe ondernemingsplan en de consequenties van de scheiding op basis van de nieuwe woningwet.

Bestuursverklaring

Als directeur-bestuurder stel ik vast dat alle financiële middelen van woCom in 2016 uitsluitend zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Someren, 20 juni 2017

M.M. Kräwinkel
Directeur-bestuurder

DEEL B - GOVERNANCEVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Inleiding

2016 was een jaar van opbouw en verandering. Zowel inhoudelijk als persoonlijk, met het wisselen van voorzitter en nieuwe commissarissen. In maart 2017 verloor de Raad een van haar gewaardeerde leden met het onverwachte overlijden van commissaris Frank Holtman.

Leeswijzer

De rol van de Raad van Commissarissen (RvC) is het stimuleren en bewaken dat het bestuur en de organisatie de goede volkshuisvestelijke producten en diensten leveren tegen aanvaardbare kosten en risico's, met voldoende inbreng van de relevante belanghouders en met inachtneming van alle relevante wettelijke en interne spelregels. De RvC bewaakt continuïteit, reputatie, legitimiteit, doelmatigheid en rechtmatigheid van het handelen van het bestuur, de organisatie en van zichzelf. De taakverdeling tussen directeur-bestuurder en RvC is uitgewerkt in het Governancereglement Stichting woCom, dat zowel het bestuursreglement als het reglement van de RvC omvat. Dit document is gepubliceerd op de website.

In dit verslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan:

- A. de toezichthoudende taken en bevoegdheden;
- B. de rol als klankbord, sparring partner en netwerker;
- C. samenstelling en deskundigheid van de Raad;
- D. onafhankelijkheid en integriteit van de Raad;
- E. de rol als werkgever.

1. Toezichthoudende taken en bevoegdheden van de Raad

Het kader voor het intern toezicht wordt gevormd door:

- A. Woningwet en Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv);
- B. Statuten conform het Burgerlijk Wetboek;
- C. Governancereglement Stichting woCom;
- D. Treasurystatuut, Investeringsstatuut, Verbindingenstatuut en Investeringskaders nieuwbouw;
- E. Strategische visie 2016;
- F. Jaarplan 2016, Begroting 2016 t/m 2020 en Bestuursprioriteiten 2016.

De toezichthoudende rol wordt uitgevoerd in de reguliere vergaderingen van de RvC en de bijeenkomsten van de twee commissies.

Vergaderingen en commissiebijeenkomsten 2016

Bijeenkomst	Onderwerpen	Deelnemers	2016
Reguliere vergadering	Formele besluitvorming en goedkeuring besluiten	RvC-leden, bestuur	7x
Agendacommissie	Voorbereiden agenda, lopende zaken	Voorzitter W. Fijten, vice-voorzitter G. Boon, bestuur	7x
Remuneratiecommissie (in combinatie met agendacommissie)	Werving bestuurder (grotendeels 2015), herbenoeming L. Giesen, voorbereiden beloning en beoordeling bestuurder en RvC	G. Boon, W. Fijten	2x
Remuneratiecommissie	Werving en benoeming nieuwe commissarissen	G. Boon, L. Giesen, externe ondersteuning	4x

In de reguliere vergaderingen werden de volgende besluiten genomen of goedgekeurd:

Besluitvorming Raad van Commissarissen 2016

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	<p><i>Volkshuisvesting</i>: strategische visie 2016, strategisch plan 2017-2019, huurverhoging 2016 en huurprijzen woonzorgcentra (afwijking begroting), bod op de woonvisies gemeenten, consultatieversie en concept scheidingsvoorstel, omzetten commerciële lening</p> <p><i>Uitvoering vastgoedstrategie</i>: Thomashuis Helmond, Raaijmakersterrein Helmond, De Sijl Someeren, Tinnegieter/Ambachten Heeze, Strobolhoeve, Blok 25 en Liverdonk Helmond.</p> <p><i>Planning en control</i>: Treasury jaarplan 2016, Volkshuisvestingsverslag 2015, jaarstukken verbonden ondernemingen, afwaardering bouwrecht Brandevoort, Begroting 2017-2026, Auditplan.</p> <p><i>Governance</i>: statuten woCom en verbonden ondernemingen, reglement Financieel beleid en beheer, Governancereglement, Verbindingenstatuut, Treasurystatuut, Investeringsstatuut.</p>
Vastgesteld	Bestuursprioriteiten 2016, Governanceverslag RvC 2015, Jaarrekening 2015, aanpak en verslag zelfevaluatie 2016
Benoemd	M. Kräwinkel tot directeur-bestuurder, L. Giesen, J. Brouwers en D. de Bruijn tot commissaris en L. Giesen tot voorzitter per 1-1-2017.
Besluit	Samenstelling RvC in 2017 met 6 leden, verlening van decharge aan het bestuur.

2. De Raad als klankbord, sparring partner en netwerker

In de reguliere vergaderingen wordt tijd en ruimte gegeven aan de rol van de Raad als klankbord van de bestuurder. Mogelijke projecten en dilemma's worden besproken. Bij zwaarwegende besluiten wordt de gewenste strategie eerst in de Raad besproken voordat het besluit op een later moment ter goedkeuring wordt voorgelegd.

Bijeenkomst	Onderwerpen	Deelnemers	2016
Reguliere vergadering	Scenario's scheiding Daeb/niet-Daeb, participatiestructuur, strategisch plan, majeure besluiten jaarrekening, mogelijkheden commerciële lening, resultaten bewonersscan, werving commissarissen	RvC-leden, bestuur, MT-leden afhankelijk van het thema	7x
Themabijeenkomst	Strategisch plan	RvC-leden, bestuur, MT, huurdersorganisaties	1x
Ondernemingsraad	Lopende zaken, jaarverslag en begroting, (her)benoeming RvC	Delegatie RvC, bestuur, ondernemingsraad	2x

3. Samenstelling en deskundigheid van de Raad

De RvC bestond in 2016 uit 5 leden en is divers samengesteld met leden vanuit verschillende achtergronden en deskundigheid. De samenstelling, deskundigheid en het rooster van aftreden is in 2016 als volgt.

Naam	Geb.	G	Deskundigheid	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend
Ir. W.G. Fijten	1949	M	Vastgoed, Volkshuisvesting	1-1-2009	1-1-2013	31-12-2016
Drs. G.M. Boon	1956	V	Zorg, Regio, Dienstverlening	1-1-2011	1-1-2015	31-12-2018
L.G.A. Giesen	1959	M	Financiën, Economie	1-1-2013	1-1-2017	31-12-2020
Drs. C.T.G.J. Nauta	1954	M	Volkshuisvesting, Regio	1-1-2011	1-1-2015	* 31-12-2018
F.J.R. Holtman	1960	M	Zorg, Organisatie, Dienstverlening	1-1-2012	1-1-2016	** 31-12-2019

* De heer Nauta heeft in 2017 een commissariaat bij een corporatie in de woningmarktregio aanvaard en treedt per 30-6-2017 af. ** De heer Holtman is op 24 maart 2017 overleden.

Per 31 december 2016 zijn twee leden aftredend: W. Fijten en L. Giesen. De heer Giesen is op bindende voordracht van de huurdersorganisaties benoemd. Zij hebben hem in 2016 opnieuw voorgedragen voor benoeming als huurderscommissaris. De heer Fijten was niet herbenoembaar. In 2016 heeft de remuneratiecommissie een commissaris geworven met het Vastgoedprofiel. Gezien de samenstelling van de RvC was de commissie op zoek naar een jongere commissaris. Het wervingsproces werd begeleid door een extern bureau. Na advertenties in diverse kranten en op websites zijn meerdere gesprekken gevoerd. Dit leverde twee geschikte kandidaten op. Beiden zijn per 1 januari 2017 benoemd.

De heer Giesen is per 1 januari 2017 tot voorzitter benoemd en neemt daarmee de voorzittershamer over van de heer Fijten.

Benoemingen commissarissen 2016

Naam	Geb.	G	Profiel	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend
L.G.A. Giesen	1959	M	Voorzitter, Financiën, Economie	1-1-2013	1-1-2017	31-12-2020
Ir. J. Brouwers	1979	M	Lid, Vastgoed	1-1-2017	-	31-12-2020
Ir. D.M.P. de Bruijn	1982	V	Lid, Vastgoed	1-1-2017	-	31-12-2020

Voor alle benoemingen is een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties ontvangen en positieve adviezen van de ondernemingsraad.

De leden van de Raad werken aan vergroting van de eigen deskundigheid door een opleidings- en trainingsprogramma. Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De leden van het bestuur en de Raad van Commissarissen hebben voldaan aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW.

Behaalde PE-punten commissarissen 2016

Naam	Functie	PE 2015	PE 2016	Totaal	Norm
W.G. Fijten	Voorzitter	6	11	17	10
G.M. Boon	Vice-voorzitter	10	12	24	10
L.G.A. Giesen	Lid	24	0	24	10
F.J.R. Holtman	Lid	12	5	17	10
C.T.G.J. Nauta	Lid	10	0	10	10

Daarnaast evalueert de Raad zijn eigen functioneren en dat van zijn leden. In 2016 deed de Raad dit zelf, zonder externe begeleiding. De evaluatie van 2015 en de daarin benoemde aandachtspunten vormde daarbij de leidraad. Elke vergadering evalueert één van de leden na afloop de vergadering. Ook de input uit deze evaluatiepunten zijn bij de zelfevaluatie betrokken.

4. Integriteit en onafhankelijkheid van de Raad

WoCom, het bestuur en de Raad van Commissarissen committeren zich aan de Aedes-code en de Governancecode Woningcorporaties 2015 en de eigen Integriteitscode en Klokkenluiderregeling (2015). WoCom voldoet op alle punten aan de codes. Er zijn geen meldingen van mogelijke overtredingen van de governancecode of schendingen van de integriteitscode geweest.

De commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria conform de Woningwet, Statuten en het governancereglement. De nevenfuncties staan op de website vermeld. Er zijn geen mogelijke tegenstrijdige belangen gemeld.

Samenstelling en nevenfuncties commissarissen 2016

Naam	Huidige functie	Relevante nevenfuncties
W.G. Fijten	-	-
G.M. Boon	-	Lid RvT Openbare Bibliotheek Eindhoven (tot 31-12-2016)
L.G.A. Giesen (benoemd op voordracht huurders)	CEO Lysno BV, Voorzitter RvB Sioux Group BV	Voorzitter RvC MGG aluminium gieterij Voorzitter RvC PayCheckOut Lid RvC Frencken Europe BV
C.T.G.J. Nauta (benoemd op voordracht huurders)	-	Lid Raad van Advies Wooninc. (tot 31-12-2016), Lid Rekenkamer gemeente Heusden, Lid Visitatiecommissie gemeente Eindhoven
F.J.R. Holtman	Voorzitter Raad van Bestuur Dichterbij	Lid bestuur coöperatie Quli Lid examencommissie Business School Nederland Lid adviesraad Tranzo Lid bestuur St. Steunfonds De Korf

Twee commissarissen zijn benoemd op voordracht van de gezamenlijke huurdersorganisaties. Beide commissarissen hebben regelmatig overleg met de huurdersorganisaties en wonen onder meer de jaarvergadering van deze organisaties bij.

In december 2015 besloot de RvC de honorering voor 2016 gelijk te houden aan 2015. De honorering van de Raad van commissarissen is passend binnen de Wet Normering Topinkomens (WNT2). De Raad volgt de Bindende beroepsregel van de VTW die een lager honorarium stelt.

Honorering commissarissen 2016

Naam	Functie	Beloning	Onkosten	Totaal	Maximum*
W.G. Fijten	Voorzitter	€ 11.160	€ 94	€ 11.254	€ 22.500
G.M. Boon	Vice-voorzitter	€ 7.440	€ 126	€ 7.566	€ 15.000
L.G.A. Giesen	Lid	€ 7.440	€ 260	€ 7.700	€ 15.000
C.T.G.J. Nauta	Lid	€ 7.440	€ 308	€ 7.748	€ 15.000
F.J.R. Holtman	Lid	€ 7.440	€ 571	€ 8.011	€ 15.000

* Maximum op basis van WNT2 bezoldingsklasse F, de VTW Beroepsregel bedraagt € 17.186 (voorzitter) en € 11.458 (lid)

5. De Raad als werkgever

In 2015 kondigde de directeur-bestuurder zijn vervroegde uitdiensttreding aan. In 2015 werd met externe begeleiding een nieuwe directeur-bestuurder geworven, in december 2015 werd een voorgenomen besluit tot benoeming genomen. In 2016 gaven de ondernemingsraad en huurdersorganisaties na een kennismakingsgesprek een positief advies voor benoeming. Na de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties in februari 2016, benoemde de Raad mevrouw M. Kräwinkel per 1 mei 2016 tot directeur-bestuurder. Vanaf deze datum trad de heer C. Strik terug als directeur-bestuurder tot zijn einde dienstverband per 30 juni 2016.

Samenstelling bestuur 2016

Naam	Geb.	G	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend	Relevante nevenfuncties
C.J.J. Strik	1952	M	1-5-2010	-	30-6-2016	Voorzitter van de RvT Bevolkingsonderzoek Oost Lid RvT Ziekenhuis Rivierenland Tiel
M.M. Kräwinkel	1966	V	1-5-2016	-	30-4-2020	Lid RvC Rabobank Oss-Bernheze

De Raad maakt jaarlijks afspraken over de te realiseren prestaties. De inhoudelijke prestaties, de bestuursprioriteiten, maken onderdeel uit van het jaarplan. De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van de bestuurder op de prioriteiten, kwaliteit van prestaties en overleg met belanghouders.

De beoordeling van C. Strik was positief, M. Kräwinkel werd pas in 2017 (positief) beoordeeld. Beide beoordelingen zijn door de remuneratiecommissie voorbereid, de rest van de Raad is in een schriftelijke ronde betrokken. De RvC heeft bij de benoeming van M. Kräwinkel afspraken over de beloning gemaakt die passen binnen de WNT. Met C. Strik zijn geen aanvullende afspraken gemaakt. Er is geen sprake van een beëindigingsuitkering. Naast de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen waren er in 2016 geen topfunctionarissen werkzaam bij woCom.

Beloning bestuur 2016

Naam	Functie	Beloning	Belastbare onkosten	SV-premies	Voorziening*	Totaal	Maximum**
C.J.J. Strik	Directeur-bestuurder	78.482	258	59	10.537	89.336	€ 74.795
M.M. Kräwinkel	Directeur-bestuurder	86.000	0	65	13.313	99.378	€ 100.685

* Voorziening betaalbaar op termijn

**Op basis van WNT2 bezoldigingsklasse F: € 150.000 per jaar voor een volledig dienstverband. De beloning van C. Strik voldoet aan de normen van de overgangsregeling van de WNT tot 1-1-2017.

Het bestuur wordt in staat gesteld om zijn competenties verder te ontwikkelen door het volgen van trainingen en opleidingen. De behaalde punten voor deze permanente educatie (PE) worden geregistreerd en voldoen minimaal aan de norm die Aedes stelt.

Behaalde PE-punten bestuur 2016

Naam	Functie	PE 2015	PE 2016	Totaal	Norm
C.J.J. Strik	Directeur-bestuurder	2	-	2	nvt
M.M. Kräwinkel	Directeur-bestuurder	nvt	8	8	60

* norm bestuurder: 108 punten in 2015 t/m 2017 (60 punten naar rato dienstverband vanaf 1 mei 2016)

Someren, 20 juni 2017

L. G. A. Giesen
Voorzitter

Drs. G. M. Boon
Vice-voorzitter

DEEL C - JAARREKENING

1.	Balans geconsolideerd (na resultaatbestemming)	42
2.	Winst en verliesrekening geconsolideerd	44
3.	Kasstroomoverzicht geconsolideerd (directe methode)	45
4.	Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening	47
5.	Grondslagen voor de geconsolideerde balanswaardering	51
5.1	Immateriële vaste activa	51
5.2	Materiële vaste activa	51
5.3	Financiële vaste activa.....	53
5.4	Voorraden.....	54
5.5	Onderhanden projecten.....	55
5.6	Vorderingen.....	55
5.7	Liquide middelen	55
5.8	Groepsvermogen.....	56
5.9	Voorzieningen	56
6.	Grondslagen voor de geconsolideerde winst- en verliesrekening	58
6.2	Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling.....	59
6.3	Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	59
6.6	Overige organisatiekosten	60
6.7	Leefbaarheid.....	60
6.9	Belastingen	60
6.10	Resultaat deelnemingen.....	61
6.11	Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	61
6.12	Lonen, salarissen en sociale lasten.....	61
6.13	Pensioenlasten	61
6.13	Overige organisatiekosten	62
6.14	Toerekening baten en lasten.....	62
7.	Grondslagen voor het geconsolideerde kasstroomoverzicht.....	63
8.	Toelichting geconsolideerde balans	64
8.1	Immateriële vast activa	64
8.2	Materiële vaste activa	65
8.3	Financiële vaste activa.....	75
8.3	Voorraden.....	77
8.5	Onderhanden projecten.....	77
8.6	Vorderingen.....	77
8.7	Liquide middelen	79

8.8	Groepsvermogen.....	79
8.9	Voorzieningen	80
8.10	Langlopende schulden.....	81
8.11	Kortlopende schulden	83
8.12	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.....	84
8.13	Gebeurtenissen na balansdatum	86
9.	Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening	87
9.1	Bedrijfsopbrengsten	87
9.2	Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling.....	88
9.3	Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	88
9.4	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	89
9.5	Nettoresultaat overige activiteiten	90
9.6	Overige organisatiekosten	91
9.7	Leefbaarheid.....	91
9.8	Saldo financiële baten en lasten	91
9.9	Belastingen	92
9.10	Resultaat deelneming.....	92
9.11	Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie.....	93
9.12	Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	93
9.13	Overige organisatiekosten	94
10.	Balans enkelvoudig (na resultaatbestemming)	96
11.	Winst en verliesrekening enkelvoudig	98
12.	Kasstroomoverzicht enkelvoudig (directe methode).....	99
13.	Toelichting op enkelvoudige jaarrekening	101
13.1	Algemeen.....	101
13.2	Toelichting specifieke balansposten	101
	Ondertekening van de jaarrekening.....	103

1. Balans geconsolideerd (na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	31-12-2016	31-12-2015
Vaste activa		
8.1 Immateriële vaste activa		
8.1.1 Bouwrecht	0	0
8.2 Materiële vaste activa		
8.2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	880.557	834.519
8.2.1 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	34.509	40.537
8.2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	37.087	39.074
8.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.285	476
8.2.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.167	4.553
	959.605	919.159
8.3 Financiële vaste activa		
8.3.1 Andere deelnemingen	1.682	1.541
8.3.2 Latente belastingvorderingen	14.064	7.840
8.3.3 Leningen u/g	0	5.000
	15.746	14.381
Totaal vaste activa	975.351	933.540
Vlottende activa		
8.4 Voorraden		
8.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	2.800	1.709
8.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	319	0
8.4.3 Overige voorraden	338	335
	3.457	2.044
8.5 Onderhanden projecten	1.762	1.351
8.6 Vorderingen		
8.6.1 Huurdebiteuren	313	493
8.6.2 Overheidsinstellingen	11	35
8.6.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1	94
8.6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	13	0
8.6.5 Overige vorderingen	5.405	467
8.6.6 Overlopende activa	772	783
	6.515	1.872
8.7 Liquide middelen	33.954	40.329
Totaal vlottende activa	45.688	45.596
TOTAAL ACTIVA	1.021.039	979.136

Bedragen x € 1.000

PASSIVA		31-12-2016	31-12-2015
8.8	Groepsvermogen	656.901	593.345
8.9	Vorzieningen		
8.9.1	Voorziening onrendabele investeringen	4.254	7.421
8.9.2	Voorziening garantieverplichtingen	95	404
		4.349	7.825
8.10	Langlopende schulden		
8.10.1	Leningen overheid	2.056	2.156
8.10.2	Leningen kredietinstellingen	283.077	303.131
8.10.3	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	37.347	39.696
8.10.4	Overige schulden	4.968	3.862
		327.448	348.845
Totaal passiva exclusief kortlopende schulden		988.698	950.015
8.11	Kortlopende schulden		
8.11.1	Schulden aan overheid	100	96
8.11.2	Schulden aan kredietinstellingen	20.140	18.080
8.11.3	Schulden aan leveranciers	2.145	1.998
8.11.4	Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.345	746
8.11.5	Schulden ter zake van pensioenen	36	53
8.11.6	Overige schulden	983	1.076
8.11.7	Overlopende passiva	6.592	7.072
		32.341	29.121
Totaal kortlopende schulden		32.341	29.121
TOTAAL PASSIVA		1.021.039	979.136

2. Winst en verliesrekening geconsolideerd

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2016	2015
9.1.1 Huuropbrengsten	54.985	54.072
9.1.2 Opbrengsten servicecontracten	1.022	1.015
9.1.3 Lasten servicecontracten	-1.022	-998
9.1.4 Overheidsbijdragen	0	37
9.1.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-13.014	-12.290
9.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.669	-10.647
9.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.798	-2.817
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	28.504	28.372
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.082	4.901
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-4.205	-4.723
Toegerekende organisatiekosten	-382	-383
Toegerekende financieringskosten	0	0
9.2 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-505	-205
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.108	11.388
Toegerekende organisatiekosten	-141	-142
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.944	-8.027
9.3 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.023	3.219
9.4.1 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-1.873	-11.706
9.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	45.803	-9.340
9.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	293	162
9.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	455	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	44.678	-20.884
9.5.1 Opbrengsten overige activiteiten	670	743
9.5.2 Kosten overige activiteiten	-925	-873
Nettoresultaat overige activiteiten	-255	-130
9.6 Overige organisatiekosten	-55	-90
9.7 Leefbaarheid	-562	-536
9.8.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen	-863	417
9.8.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	169	169
9.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	388	675
9.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-14.132	-14.205
Saldo financiële baten en lasten	-14.438	-12.944
Resultaat voor belastingen	59.390	-3.198
9.9 Belastingen	4.222	2.514
9.10 Resultaat deelnemingen	-56	-794
Resultaat na belastingen	63.556	-1.478

3. Kasstroomoverzicht geconsolideerd (directe methode)

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2016	2015
1. OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Huren	55.097	53.997
Vergoedingen servicecontracten	1.022	999
Overheidsbijdragen	0	52
Overige bedrijfsontvangsten	509	491
Rente ontvangsten	144	198
Totaal ontvangsten	56.772	55.737
Lonen en salarissen	3.633	3.667
Sociale lasten	656	477
Pensioenlasten	587	559
Lasten onderhoud	10.492	10.615
Lasten servicecontracten	1.022	998
Overige bedrijfsuitgaven	6.764	7.290
Rente betalingen	14.557	14.304
Sectorspecifieke heffing	46	27
Verhuurderheffing	5.414	5.033
Lasten leefbaarheid	218	200
Vennootschapsbelasting	443	0
Totaal uitgaven	43.832	43.170
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.940	12.567
2. (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten uit verkopen bestaande huurwoningen	6.567	11.332
Ontvangsten uit doorverkopen koopgarant	3.498	2.974
Ontvangsten uit verkopen nieuwe koopwoningen	4.736	4.809
Aankoopuitgaven woningen ivm terugkoopplicht	-4.460	-2.016
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	-280	0
Investeringen nieuwbouw huur	-5.691	-6.768
Investeringen nieuwbouw koop	-4.244	-3.618
Investeringen bestaand bezit	-1.134	-414
Sloopuitgaven	0	-31
Investeringen overig	-167	-154
Desinvesteringen overig	83	0
Verkoopkosten exclusief nieuwbouw koop	-257	-271
Financiële Vaste Activa		
Deelnemingen	-80	-240
Overige	288	2.280
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-1.141	7.883

Omschrijving	2016	2015
3. FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Nieuwe leningen	0	0
Aflossingen leningen	-18.174	-3.512
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-18.174	-3.512
Totaal jaarlijkse kasstroom	-6.375	16.938
<i>Verloop geldmiddelen</i>		
Saldo begin verslagjaar	40.329	
Totaal jaarlijkse kasstromen	-6.375	
Saldo einde verslagjaar	33.954	

4. Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. Alle vermelde bedragen zijn in € 1.000,- opgenomen, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Stichting woCom, statutair gevestigd en kantoor houdende op het adres Witvrouwenbergweg 2 in Someren, zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken, dorpen en steden.

Het KvK-nummer van Stichting woCom is 17038530

Fiscale eenheid

Stichting woCom vormt per 1 januari 2008 met haar 100% dochtermaatschappijen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting. Stichting woCom is hiervan het groeps-hoofd.

Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Stichting woCom zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Stichting woCom.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	
		2016	2015
woCom Holding	Someren	100%	100%
woCom Centrumplan Leende B.V.	Someren	100%	100%
woCom Brandevoort B.V.	Someren	100%	100%
woCom Vastgoedexploitatie B.V.	Someren	100%	100%

De overige te vermelden gegevens van niet-geconsolideerde deelnemingen betreffen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	
		2016	2015
V.O.F. Centrumplan Leende	Someren	33,3%	33,3%
Woonwagens & Standplaatsen Beheer B.V.	Someren	25,0%	25,0%

Deze verbindingen worden niet meegeconsolideerd omdat er géén sprake is van een overheersende zeggenschap en géén centrale leiding wordt gevoerd.

De geconsolideerde jaarrekening van woCom is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening is sprake van schattingswijzigingen met betrekking tot voornamelijk het DAEB-vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. De betreffende schattingswijzigingen zijn toegelicht onder de grondslagen voor de geconsolideerde balanswaardering paragraaf 5.2.1 waarbij zowel de schattingen 2016 als 2015 zijn toegelicht waarbij de resultante de schattingswijziging betreft. De impact van de schattingswijzigingen is opgenomen in de verloopoverzicht in de toelichting op de balans onder paragraaf 8.2.1 waarbij dit tot uitdrukking komt in de 'aanpassing marktwaarde'. Ook is er sprake van schattingswijzigingen met betrekking tot de bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. Deze zijn opgenomen en zichtbaar gemaakt in paragraaf 8.2.1.2.

Stelselwijzigingen

Indien sprake is van stelselwijzigingen wordt verwezen naar RJ 140 'Stelselwijzigingen'.

Marktwaarde

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het vastgoed in exploitatie tegen de reële waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat moeten waarderen conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek. Stichting woCom past de deels de basisversie en deels de full-versie van het waarderingshandboek toe. Voorheen werd het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde conform RJ 212. Een verdere uiteenzetting van de nieuwe grondslag voor de waardering van het vastgoed in exploitatie wordt gegeven onder de grondslagen voor materiële vaste activa. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de cijfers per primo 2015 zijn herrekend naar de nieuwe grondslag. Deze cijfers dienen als basis voor de vergelijkende cijfers en de cijfers over het boekjaar.

Impact op vermogen en resultaat

	2016	2015
Eigen vermogen per 1 januari voor stelselwijziging	154.079	127.791
Hogere waardering DAEB vastgoed in exploitatie	432.125	451.785
Hogere waardering niet DAEB vastgoed in exploitatie	33	6.751
Hogere waardering vastgoed in ontwikkeling	58	113
Wijziging latente belastingvordering	4.061	4.256
Wijziging voorziening onrendabele top	2.989	4.127
Herrekend eigen vermogen 1 januari	593.345	594.823
		2015
Resultaat boekjaar voor stelselwijziging		19.321
Effect stelselwijziging:		
• Lagere afschrijvingen		15.884
• Wijziging overige waardeveranderingen		-24.539
• Wijziging niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-14.625
• Wijziging verkoopresultaat		2.677
• Wijziging belastingen		-196
Resultaat boekjaar na stelselwijziging		-1.477

Impact op volgende jaren

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

Functionele indeling winst- en verliesrekening

Algemeen

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

Impact op vermogen en resultaat

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

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten

De grondslagen van de primaire instrumenten worden behandeld per balanspost.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is, worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst-en-verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijshedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

Afscheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Vergelijkende cijfers

De in de jaarrekening opgenomen cijfers van het voorgaande boekjaar zijn voor wat betreft presentatie indien noodzakelijk voor vergelijkingsdoeleinden aangepast.

Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld. Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van een waarderingsmodel. De vraag is wat de nauwkeurigheid van dit model is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de in het model opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

5. Grondslagen voor de geconsolideerde balanswaardering

5.1 Immateriële vaste activa

5.1.1 Bouwrecht

De Bouwrechten worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met bijzondere waardeverminderingen indien van toepassing.

WoCom Brandevoort B.V. heeft de aangekochte gronden, in het plangebied Brandevoort II, tegen een vast bedrag per m² geleverd aan de gemeente Helmond. Hierdoor krijgt de B.V. een recht tot koop op bouwgronden in het plangebied. Het verschil tussen aankoopkosten van de grond en de ontvangen opbrengst van de gemeente is verantwoord als bouwrecht voor de aan te kopen bouwgronden. Op basis van risicoinschattingen van de markt is een voorziening in mindering gebracht op dit bouwrecht.

5.2 Materiële vaste activa

5.2.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt zowel de *basisversie als de full-versie* gehanteerd. WoCom hanteert de full-versie voor bedrijfsmatig, intramuraal zorg en maatschappelijk onroerend goed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de huursom in zowel de DAEB als de niet-DAEB tak. De full-waardering is uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

WoCom hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden (excl. woonwagens) en parkeergelegenheden. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

5.2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie. Vastgoed verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van vastgoed verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden".

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

De mogelijke per saldo toename van de terugkoopverplichting ten opzichte van de bij overdracht ontstane verplichting wordt geactiveerd, een per saldo afname wordt als resultaat verantwoord.

5.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering (lagere marktwaarde) uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Er wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten.

5.2.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Onderhoud

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

5.3 Financiële vaste activa

5.3.1 Andere deelnemingen

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting woCom.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer Stichting woCom geheel of ten dele instaat voor de schulden van de desbetreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door Stichting woCom ten behoeve van deze deelnemingen. Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

De vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

5.3.2 Latente belastingvorderingen

De belastinglatentie is gewaardeerd tegen contante waarde. Bij het bepalen van de contante waarde is een disconteringsvoet van 3,375% gebruikt. De belastinglatentie ontstaat door verschillen tussen fiscale en commerciële waarderingsvoorschriften. De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Stichting woCom, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa en verplichtingen. Voor alle belastbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingverplichting opgenomen tenzij anders vermeld in de toelichting op de balans. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Latentie voor onroerende zaken in exploitatie

Het beleid van Stichting woCom is erop gericht om in continuïteit woningen aan de doelgroep aan te bieden. Aan het einde van de exploitatieduur van een onroerende zaak zal over het algemeen sloop en vervangende nieuwbouw van de verhuurobjecten plaatsvinden. Fiscaal gezien is er geen sprake van een wijziging van de (gemeentelijke) bestemming van de grond van bouw naar openbaar groen en vindt er derhalve geen fiscale afwikkeling plaats, aangezien de gehele geactiveerde waarde 'doorschuift' naar de volgende exploitatie. Stichting woCom is voornemens om aan het einde van de exploitatieduur de woningen te slopen om voorts nieuwbouw te plegen. De fiscale boekwaarde op dat moment zal worden ingebracht als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Deze cyclus doet zich in continuïteit voor, gebaseerd op het op balansdatum bestaande beleidsvoornemen van Stichting woCom, waardoor de situatie ontstaat dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt en daarom de latentie voor het vastgoed in exploitatie op contante waarde nihil bedraagt.

5.3.3 Leningen u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, rekening houdend met mogelijk duurzame waardeverminderingen. De verwachte ontvangst voor het komend jaar is opgenomen onder de vlottende activa.

5.4 Voorraden

5.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

5.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

5.4.3 Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

5.5 Onderhanden projecten

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

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

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

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

In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling. De projectkosten zijn verwerkt in de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

5.6 Vorderingen

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid, welke statisch is bepaald.

5.7 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare spaarrekeningen met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.8 Groepsvermogen

Het groepsvermogen is gelijk aan het eigen vermogen van stichting woCom. Er zijn geen minderheidsaandelen meegeconsolideerd in het groepsvermogen.

5.9 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden ingeschat.

Verwerking verplichtingen: In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan aan huurders, gemeenten en overige stakeholders over toekomstige herstructureringen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van stichting woCom rondom projectontwikkeling en herstructurering. Er is een feitelijke verplichting als de formalisering heeft plaatsgevonden.

5.9.1 Voorziening onrendabele investeringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

5.9.2 Voorziening garantieverplichtingen

Stichting woCom stond garant voor een lening van € 0,4 miljoen, welke is aangevraagd door stichting Low Cost Housing voor de bouw van woningen voor verplegend personeel in Lelydorp, halverwege het vliegveld Zanderij en Paramaribo. De stichting Low Cost Housing is vanaf 2010 haar betalingsverplichting niet nagekomen. In 2016 heeft woCom haar garantieverplichting vervroegd afgelost. WoCom heeft nu een vordering op DIGH in verband met mogelijke opbrengsten uit een 2^e veiltronde onder aftrek van juridische kosten. Het restant van de voorziening is ter dekking van mogelijke uitgaven en risico's uit deze lopende procedure.

5.10 Langlopende schulden

Langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden, worden hierin opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Dit is het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt. De aflossingsverplichting voor het ko-

mend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. Het embedded derivaat is gekoppeld aan de extendible lening en wordt gewaardeerd op reële waarde.

5.11 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

6. Grondslagen voor de geconsolideerde winst- en verliesrekening

6.1.1 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2016 bedroeg dit maximumpercentage afhankelijk van het inkomen 2,1%, 2,6% of 4,6% (2015: 2,50%, 3,0% of 5,0%). De opbrengsten uit hoofde van huur voortvloeiend uit de huurcontracten worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid. WoCom heeft afgezien om inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Met de huurdersbelangenorganisaties is overeengekomen om in 2016 alle huren met 1% te verhogen.

6.1.2 Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen servicecontracten zijn overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van werkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats.

6.1.3 Lasten servicecontracten

Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

6.1.4 Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

6.1.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten voor deelname aan Wooniezie;
- verhuurderheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “6.14 Toerekening baten en lasten”.

6.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “6.14 Toerekening baten en lasten”.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

6.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- gemeentelijke belastingen;
- bijdrageheffing Aw;
- verzekeringskosten;
- kosten oninbare vorderingen.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “6.14 Toerekening baten en lasten”.

6.2 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

6.3 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

6.4.1 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangeane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

6.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

6.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de geactiveerde productie ten behoeve van eigen bedrijf, opbrengsten WKO-installaties, inschrijfgelden van woningzoekenden en incidentele opbrengsten verantwoord.

6.5.2 Kosten overige activiteiten

Hieronder worden de aan projectontwikkeling toegerekende directe en indirecte kosten en exploitatiekosten WKO-installaties verantwoord.

6.6 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "6.14 Toerekening baten en lasten".

6.7 Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Dit betreffen naast leefbaarheid ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "6.14 Toerekening baten en lasten".

6.8.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen

Dit betreffen waardeveranderingen van effecten, beleggingen en andere verplichtingen.

6.8.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dit betreffen de opbrengsten van effecten, beleggingen en andere vorderingen die tot de FVA behoren.

6.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

6.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

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

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

6.9 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbe-

standdelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2).

WoCom heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2016 en het fiscale resultaat 2016 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

6.10 Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Stichting woCom geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

6.11 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "6.14 Toerekening baten en lasten".

6.12 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "6.14 Toerekening baten en lasten".

6.13 Pensioenlasten

WoCom heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). Het bedrijfstakpensioenfonds houdt toezicht op de risico's op een overkoepelende wijze, niet per bedrijf of werknemer, en is onderworpen aan de regelgeving van De Nederlandse Bank, de toezichthouder op de pensioenfondsen in Nederland. Volgens de Nederlandse Pensioenwet moet een bedrijfstakpensioenfonds worden getoetst aan specifieke criteria, met inbegrip van de dekkingsgraad van het pensioenfonds. Deze dekkingsgraad moet minimaal 105% zijn. Elke onderneming die deelneemt in

het bedrijfstakpensioenfonds betaalt dezelfde premie die is berekend als een percentage van de totale pensioengrondslag. De premie kan jaarlijks fluctueren op basis van de dekkingsgraad van het pensioenfonds. De dekkingsgraad per 31 december 2016 bedroeg 109,5% (ultimo 2015: 107,4%). Op een langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 125,5%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.

De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie nog niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Eind 2016 (en 2015) bestaan er, naast de betaling van de jaarlijkse pensioenpremies, geen pensioenvorderingen en geen pensioenverplichtingen voor de onderneming.

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "6.14 Toerekening baten en lasten".

6.13 Overige organisatiekosten

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Deze post omvat onder andere:

- overige personeelskosten;
- controle- en advieskosten;
- huisvestingskosten;
- overige algemene kosten.

De overige organisatiekosten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "6.14 Toerekening baten en lasten".

6.14 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

De overige organisatiekosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van aantallen fte's.

7. Grondslagen voor het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen en (betaalde en ontvangen) interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

8. Toelichting geconsolideerde balans

Bedragen x € 1.000

8.1 Immateriële vast activa

Bouwrecht	2016	2015
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	15.350	15.690
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-15.350	-4.000
Boekwaarden per 1 januari	0	11.690
Bij: Overige verstrekkingen	0	0
Af: Aflossing uit verkopen	-409	-340
Waardemutaties	409	-11.350
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.941	15.350
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-14.941	-15.350
Boekwaarden per 31 december	0	0

WoCom Brandevoort heeft de aangekochte gronden, in het plangebied Brandevoort II, tegen een vast bedrag per m2 geleverd aan de gemeente Helmond. Hierdoor krijgt woCom Brandevoort een recht tot koop op bouwgronden in het plangebied. Het verschil tussen aankoopkosten van de grond en de ontvangen opbrengst van de gemeente is verantwoord als aankooprecht voor de aan te kopen bouwgronden.

WoCom beoordeelt jaarlijks of er sprake is van een mogelijke terugname van bijzondere waardeverminderingen welke in het verleden zijn verwerkt. WoCom heeft deze beoordeling ook per 31-12-2016 uitgevoerd en concludeert dat verwerking van een (gedeeltelijke) terugname van de afwaardering niet aan de orde is gezien de omvang niet betrouwbaar vastgesteld kan worden en er onvoldoende zekerheid is ten aanzien van de te realiseren economische voordelen. WoCom sluit niet uit dat in de toekomst alsnog een deel van het bouwrecht wordt gerealiseerd als gevolg van toekomstige ontwikkelingen.

8.2 Materiële vaste activa

8.2.1 DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Omschrijving	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
Boekwaarden per 1 januari voor stelselwijziging	402.394	40.504	442.898
Effect stelselwijziging	432.125	33	432.158
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	479.082	54.363	533.445
Cumulatieve herwaarderingen	398.852	2.190	401.042
Cumulatieve waardeveranderingen	-43.415	-16.016	-59.431
Boekwaarden per 1 januari	834.519	40.537	875.056
Mutaties			
Investerings - bestaande bouw	1.113	0	1.113
Investerings - oplevering nieuwbouw	2.626	497	3.123
Onrendabele top in exploitatie genomen	-651	-253	-904
Desinvesteringen	-4.815	-129	-4.944
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	7.228	-7.228	0
Aankoop	282	0	282
Benutting voorziening	-3.590	0	-3.590
Aanpassing marktwaarde	44.719	1.085	45.804
Totaal mutaties	46.038	-6.028	40.010
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	489.680	47.228	536.908
Cumulatieve herwaarderingen	432.721	1.400	434.121
Cumulatieve waardeveranderingen	-41.844	-14.119	-55.963
Boekwaarden per 31 december	880.557	34.509	915.066

8.2.1.1 Marktwaarde

Marktwaarde

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

Bij het bepalen van de marktwaarde is zowel de basis als full-versie gehanteerd. Stichting woCom hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden (excl. woonwagens) en parkeergelegenheden. Stichting woCom hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor bedrijfsmatig, intramuraal zorg en maatschap-

pelijk onroerend goed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de huursom in zowel de DAEB als de niet-DAEB tak. De woonwagens in de DAEB tak worden full gewaardeerd, omdat het hier om 'niet reguliere woningen' gaat. De full-waardering is uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Disconteringsvoet Basis	Percentage
Woongelegenheden (excl. woonwagens)	7,00 % - 7,78 %
Parkeergelegenheden	6,65 % - 6,74 %
Disconteringsvoet Full	Percentage
Woongelegenheden (woonwagens)	10,63%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	7,49 % - 10,71 %
Intramuraal zorgvastgoed	7,07 % - 9,02 %

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald.

Locatie (gemeente/kern/wijk)	Type	Bouwjaar
Asten per kern	Eengezinswoning (nultreden/groot/klein)	t/m 1959
Cranendonck per kern	Meergezinswoning (met/zonder lift)	1960-1974
Heeze-Leende per kern	Woonwagenlocaties	1975-1989
Helmond per wijk	Bedrijfsonroerendgoed	1990-2004
Laarbeek per kern	Maatschappelijk onroerend goed	vanaf 2005
Someren per kern/wijk	Parkeerplaats	
	Garagebox	
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende paramaters;

Parameters woonegelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 ev
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Loonstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging (Noord-Brabant)	3,30%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW					€ 837 - € 984
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW					€ 787 - € 969
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Student(kamers)					€ 453 - € 513
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Woonwagen					€ 1.251
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorg (Extramur.)					€ 992
Mutatieonderhoud – EGW					€ 823
Mutatieonderhoud - MGW + Zorg (Extramuraal)					€ 618
Mutatieonderhoud – Student/woonwagen					€ 185
Achterstallig onderhoud per vhe - alle typen					€ 0
Beheerkosten – EGW					€ 420
Beheerkosten – MGW					€ 413
Beheerkosten – Student/woonwagen					€ 389
Beheerkosten - Zorg (Extramuraal)					€ 381
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2015)					Asten: 0,2433% Cranendonck: 0,2605% Heeze-Leende: 0,2493% Helmond: 0,2792% Laarbeek: 0,2391% Someren: 0,2557%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ (vanaf 2021: 0,543%)	0,491%	0,536%	0,569%	0,569%	0,569%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0,50%	1,20%	0,80%	0,40%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)					0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)					0
Mutatiekans bij doorexploiteren					Minimaal 2,00% en maximaal 50,00%
Mutatiekans bij uitponden					Minimaal 2,00% en maximaal 50,00%
Juridische splitsingskosten per eenheid					€ 500
Technische splitsingskosten per eenheid					€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)					1,70%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)					3,00%

In het doorexploiteer-scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woonegelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.

Parameters BOG en MOG	2016	2017	2018	2019	2020 ev
Prijsinflatie (markthuurstijging)	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - vrijheidsgraad			€ 3,5 - € 10,26 per m2 BVO		
Mutatieonderhoud				€ 10 per m2 BVO	
Marketing			14% van de marktjaarhuur		
Achterstallig onderhoud per vhe					€ 0
Beheerkosten – bedrijfsmatig onroerend goed			3% van de marktjaarhuur		
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed			2% van de marktjaarhuur		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2015)				Asten: 0,3102% Heeze-Leende: 0,2978% Helmond: 0,3508% Laarbeek: 0,2945% Someren: 0,3048%	
Mutatieleegstand (in maanden)					6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)					7,00%

Parameters Intramuraal zorgvastgoed	2016	2017	2018	2019	2020 ev
Prijsinflatie (markthuurstijging)	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - vrijheidsgraad			€ 4,32 - € 17,67 per m2 BVO		
Mutatieonderhoud				€ 10 per m2 BVO	
Marketing			14% van de marktjaarhuur		
Achterstallig onderhoud per vhe		bij 2 van de 13 complexen	(€ 42,16 per vhe)		
Beheerkosten – intramuraal zorgvastgoed			2,5% van de marktjaarhuur		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2015)				Alle gemeenten: 0,3700%	
Mutatieleegstand (in maanden)					6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)					7,00%

Parameters parkeergelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 ev
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats per jaar					€ 46
Instandhoudingsonderhoud - garagebox per jaar					€ 154
Beheerkosten – parkeerplaats per jaar					€ 25
Beheerkosten – garagebox per jaar					€ 35
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2015)					0,25%
Juridische splitsingskosten per eenheid					€ 500
Technische splitsingskosten per eenheid					€ 0
Verkoopkosten per eenheid					€ 500
Mutatieleegstand (in maanden)					6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)					7,00%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 100% van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. Het onderwerp van taxatie betrof de vastgoedportefeuille bestaande uit:

- Markttechnische update van 53 BOG/MOG/ZORG-eenheden, geclusterd in 28 complexen

- Volledige taxatie van 2 woonwagenlocaties, bestaande uit 40 eenheden, geclusterd in 2 complexen

Toepassing vrijheidsgraden voor BOG/MOG

Vrijheidsgraad	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast.
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur-(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij de woonwagenlocaties.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2016 beter passend. De gemaakte keuzes zijn vastgelegd in het dossier van taxateur en op verzoek verkrijgbaar.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Bijzondere omstandigheden	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

8.2.1.2 Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van stichting woCom is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hier onder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van stichting woCom en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 € 391.100 (31-12-2015 € 400.544). De bedrijfswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 € 18.415 (31-12-2015 € 33.098).

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening van het vastgoed in exploitatie zijn:

	2016	2015
discontovoet (medionumerando)	5,00%	5,00%
mutatiegraad woningen	7%	7%
indirecte exploitatielasten per vhe (algemene beheerkosten)	€ 791	€ 882
directe exploitatielasten per vhe (excl. verhuurder- en saneringsheffing)	€ 306	€ 308
dagelijks onderhoud per vhe (reparaties en mutaties)	€ 282	€ 278
leefbaarheid per vhe	€ 29	€ 29
planmatig onderhoud	basis MJOB	basis MJOB
exploitatieuur	50 jaar	50 jaar
minimale restant levensduur	15 jaar	15 jaar
restwaarde grond	nihil	nihil

<i>Stijgings% van de inflatie</i>	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5 ev
2016	0,60	1,07	1,53	2,00	2,00
2015	1,10	1,37	1,56	1,69	2,00

Het uitgangspunt WSW is het beleid van de Europese Centrale Bank. De ECB voert haar monetaire politiek, afgestemd om de inflatie in de eurozone op of beneden de 2% te krijgen en te houden. Dit houdt in dat wordt uitgegaan van een evenwichtsinflatie van 2% vanaf het zesde jaar.

<i>Stijgings% van de huren</i>	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5 ev
2016	0,48	0,71	1,17	1,61	2,07
2015	1,13	1,28	1,51	1,65	1,78

Het stijgingspercentage van de huren voor jaar 1 en later is begroot conform de inflatie van het voorgaande jaar. De gemiddelde huurharmonisatie bedraagt voor de eerste vijf jaren 0,11%, in 2015 was dit 0,13%.

<i>Percentage van de huurderiving</i>	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5 ev
2016	1,23	1,22	1,29	1,29	1,22
2015	1,49	1,47	1,46	1,54	1,54

<i>Stijgings% van de onderhoudskosten en overige lasten</i>	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5 ev
2016	1,60	1,90	2,20	2,50	2,50
2015	1,60	1,87	2,06	2,19	2,50

<i>Stijgings% van lonen en salarissen</i>	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5 ev
2016	1,60	1,90	2,20	2,50	2,50
2015	1,25	1,87	2,06	2,19	2,50

Verhuurderheffing

De grondslag voor de bepaling van de verhuurderheffing wordt gevormd door de totale WOZ-waarde van de huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens, verminderd met een heffingsvrije voet van 25 maal de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen.

De volgende tarieven zijn gehanteerd:

<i>Tarief verhuurderheffing</i>	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5 ev
2016	0,543	0,591	0,592	0,592	0,592
	In jaar 6 is het tarief 0,593%, vanaf jaar 7 bedraagt het tarief 0,567%.				
2015	0,491	0,536	0,536	0,536	0,536

De WOZ-waarde wordt jaarlijks geïndexeerd met de marktindex.

<i>Stijgings% van de WOZ-waarde</i>	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5 ev
2016	4,50	3,67	2,83	2,00	2,00
2015	3,26	2,95	2,63	2,32	2,00

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting 2017-2021. Onderhoudsuitgaven zijn, in beginsel, gebaseerd op de cycli in de meerjarenonderhoudsplanning. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Verkoopopbrengsten

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geoormerkte verkopen. Voor de eerste vijf jaar wordt uitgegaan van in totaal 272 woningverkopen (DAEB- en niet-DAEB) tegen een gemiddelde verwachte opbrengstwaarde bij verkoop van € 150.133,- per woning. In 2015 is in de eerste vijf jaren uitgegaan van 323 woningverkopen met een gemiddelde opbrengstwaarde van € 141.373,- per woning.

	2017	2018	2018	2019	2020
Verkopen					
Aantal	50	52	52	52	66
Opbrengstwaarde (x € 1.000)	6.996	7.667	7.855	7.800	10.418

Exploitatielasten

De exploitatielasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de begroting van Stichting woCom. De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- Directe exploitatielasten, onder andere belastingen, verzekeringspremies et cetera;
- Indirecte exploitatielasten die betrekking hebben op het vastgoed (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten). Deze kosten bestaan onder andere uit personeelskosten en overige beheerkosten;
- Leefbaarheidsuitgaven;
- Verhuurderheffing;
- Saneringsheffing (1% van de huuropbrengsten woongelegenheden over de periode 2017-2021);
- Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties.

Levensduur

De gehanteerde uitgangspunten bij de bepaling van de resterende economische levensduur zijn:

- Bij de geschatte resterende economische levensduur wordt rekening gehouden met marktomstandigheden, het kwaliteitsbeleid van de corporatie en de feitelijke staat van onderhoud. De levensduur vormt de basis voor de looptijd van de verwachte kasstromen.
- Jaarlijks wordt vastgesteld of aanpassing van de levensduurinschatting noodzakelijk is.
- Er wordt voor sociale huurwoningen uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar en minimaal 15 jaar bedraagt.

De restantlevensduur wordt echter primair bepaald met inachtneming van de reguliere richtlijn-bepalingen inhoudende dat een bijstelling van de gebruiksduur periodiek wordt vastgesteld. Indien de administratieve minimale restantlevensduur korter is/wordt dan 15 jaar, is bijzondere aandacht nodig voor een hernieuwde inschatting van de restantlevensduur.

Het strategisch voorraadbeheer van de corporatie is in principe leidend. Voor maatschappelijk vastgoed kan uitgegaan worden van een kortere maximale resterende economische levensduur (bv. 30 of 40 jaar) afhankelijk van de inschatting van economische risico's.

- Toelichten dat bij de volgende complexen een renovatie en sloopbesluit is genomen, waardoor de levensduurinschatting is aangepast.

Restwaarde

De restwaarde van de grond wordt door woCom op nihil gewaardeerd. Dat wil zeggen dat de verwachte opbrengstwaarde gelijk is aan de verwachte sloopkosten, kosten van uitplaatsing en kosten voor bouwrijp maken.

Indeling in kasstroomgenererende eenheden

De kasstroomgenererende eenheden zijn bepaald in overeenstemming met het strategisch voorraadbeleid van stichting woCom. De indeling van het strategische voorraadbeleid is gebaseerd op de indeling van productmarktcombinaties, geografische ligging, woningtype en levensduurinschatting.

8.2.1.3 Overige gegevens inzake vastgoed in exploitatie

Alle vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting.

Het onroerend goed is in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 8.695 (2015: 8.672) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 426 (2015: 430) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.236 miljoen (2015: € 1.231 miljoen)

8.2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	20.683	22.694	43.377
Cumulatieve herwaarderingen	-1.804	-2.499	-4.303
Boekwaarden per 1 januari	18.879	20.195	39.074
Mutaties			
Investerings	0	450	450
Desinvesterings	-1.444	-3.232	-4.676
Herclassificatie	0	-284	-284
Herwaarderingen	1.057	1.466	2.523
Totaal mutaties	-387	-1.600	-1.987
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	19.239	19.628	38.867
Cumulatieve herwaarderingen	-747	-1.033	-1.780
Boekwaarden per 31 december	18.492	18.595	37.087

	2016	2015
DAEB		
Aantal eenheden 1 januari	148	148
Verkopen boekjaar	0	5
Terugkopen boekjaar	-11	-5
Aantal eenheden 31 december	137	148
Niet-DAEB		
Aantal eenheden 1 januari	146	152
Verkopen boekjaar	3	4
Terugkopen boekjaar	-23	-10
Aantal eenheden 31 december	126	146

Tot en met ultimo het verslagjaar zijn in totaal 263 woningen verkocht onder voorwaarden (294 woningen in 2015).

Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 25% en een terugkoopverplichting door Stichting woCom. Voorts zijn een beperkt aantal contracten afgesloten vanuit het "Koopcomfort" principe, waarbij geldt dat er sprake is van géén korting en een terugkoopverplichting door Stichting woCom.

8.2.3 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.051	395	4.446
Cumulatieve waardeveranderingen	-3.775	-253	-4.028
Boekwaarden per 1 januari voor stelselwijziging	276	142	418
Effect stelselwijziging	58	0	58
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.109	395	4.504
Cumulatieve waardeveranderingen	-3.775	-253	-4.028
Boekwaarden per 1 januari na stelselwijziging	334	142	476
Mutaties			
Investerings	5.682	102	5.784
Investerings - oplevering nieuwbouw	-2.626	-497	-3.123
Onrendabele top in exploitatie genomen	1.525	253	904
Afboeking plankosten ten laste van resultaat	-2	0	-2
Waardeveranderingen	-1.628	0	-754
Totaal mutaties	2.951	-142	2.809
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.165	0	7.165
Cumulatieve waardeveranderingen	-3.880	0	-3.880
Boekwaarden per 31 december	3.285	0	3.285

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad € 224 aan bouwrente geactiveerd (2015: € 359).

8.2.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Omschrijving	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.428
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-7.875
Boekwaarden per 1 januari	4.553
Mutaties	
Investeringen	130
Desinvesteringen	-37
Afschrijvingen	-479
Totaal mutaties	-386
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.521
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-8.354
Boekwaarden per 31 december	4.167

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Afschrijvings- termijn	Systematiek
Kantoorgebouw	40 jaar	Lineair
Terreinen	geen	Geen
Installaties	15 jaar	Lineair
Kantoorinventaris	10 jaar	Lineair
Automatiseringsapparatuur	5 jaar	Lineair
Vervoermiddelen	5 jaar	Lineair

8.3 Financiële vaste activa

8.3.1 Andere deelnemingen

	2016	2015
Totaal deelnemingen	1.682	1.541
Deelneming V.O.F. Centrumplan Leende:		
Stand begin verslagjaar	1.296	2.056
Kapitaalstorting(en)	175	0
Rente	22	34
Resultaat deelneming	-56	-794
Stand einde verslagjaar	1.437	1.296
Deelneming Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V.		
Stand begin verslagjaar	245	5
Kapitaalstorting(en)	0	240
Resultaat deelneming	0	0

Stand einde verslagjaar	245	245
-------------------------	-----	-----

8.3.2 Latente belastingvorderingen

	2016	2015
Saldo begin verslagjaar	7.840	1.069
Effect stelselwijziging	0	4.257
Saldo begin verslagjaar	7.840	5.326
Gevormde latentie	6.678	2.923
Vrijval	-454	-409
Saldo einde verslagjaar	14.064	7.840

Specificatie belastinglatentie als gevolg van waarderingsverschillen:

Waardering	Bedrijfs- economisch	Fiscaal	Verschil	Latentie
Leningen o/g	-303.217	-297.771	-5.446	889
Compensabel verlies	n.v.t.	-27.647	27.647	6.081
Verkoopwoningen	22.556	23.641	-1.085	309
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	72.675	88.004	-15.329	3.363
Embedded derivaat	4.968	0	4.968	1.125
Bouwrecht	0	15.067	-15.067	2.297
	-203.018	-198.706	-4.312	14.064

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 5.084 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 16.781 (2015: € 5.759).

8.3.3 Leningen u/g

	2016	2015
Stichting Studentenhuisvesting Utrecht	0	5.000
Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V. te Helmond	252	252
Subtotaal	0	5.252
Af: Voorziening 'woonwagens en standplaatsen'	-252	-252
Totaal	0	5.000

De lening aan Stichting Studentenhuisvesting Utrecht is in verband met de aflossing op 2 januari 2017 opgenomen onder de overige vorderingen.

De lening aan Woonwagens en Standplaatsen Beheer Helmond B.V. (€ 259) bestaat feitelijk uit twee leningen (hoofdsom € 50 en € 237,5) met een looptijd van 30 jaar en een rendement van 4% (einddata 17 december 2037 en 11 november 2038).

De schuldrestanten van de leningen aan Woonwagens en Standplaatsen Beheer Helmond B.V. zijn geheel voorzien middels een in 2009 gecreëerde voorziening op basis van een risico van oninbaarheid.

8.3 Voorraden

8.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

		2016	2015
Cranendonck	Teruggekochte koopgarantwoning (1 was 0)	168	0
Heeze-Leende	Teruggekochte koopgarantwoning (3 was 0)	582	0
Laarbeek	Waterpoort (3 woningen was 7)	600	1.431
	Teruggekochte koopgarantwoning (1 was 0)	198	0
Someren	Teruggekochte koopgarantwoning (7 was 2)	1.252	278
Totaal		2.800	1.709

8.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

		2016	2015
Helmond	De Veste, blok 21	129	0
	De Buitens, Stepekolk Noord	76	0
	De Buitens, Stepekolk Zuid	114	0
Totaal		319	0

8.4.3 Overige voorraden

		2016	2015
Asten	Floralaan	20	20
Cranendonck	't Stepke	55	55
	Boschakkers	90	88
Laarbeek	Hermelijnsaan	173	172
Someren	Harmonielaan	0	0
Totaal		338	335

8.5 Onderhanden projecten

	2016	2015
Onderhanden projecten in opdracht van derden	14.086	10.463
Totaal gedeclareerde termijnen	-12.324	-9.112
Totaal	1.762	1.351

8.6 Vorderingen

8.6.1 Huurdebiteuren

	2016	2015
Huurachterstand en overige vorderingen	482	760
Betalingsregelingen en schuldsaneringen	52	125
Subtotaal huurdebiteuren	534	885
Af: voorziening 'dubieuze debiteuren'	-221	-392
Totaal	313	493

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2016 is 0,97% van de netto jaar huur (eind 2015: 1,64%).

De voorziening 'dubieuze debiteuren' geeft onderstaand verloop:	2016	2015
Saldo begin verslagjaar	392	268
Dotatie ten laste van de exploitatie	185	226
Geïnd op afgeboekte posten	56	33
Afgeboekte oninbare posten	-412	-135
Saldo einde verslagjaar	221	392

8.6.2 Overheidsinstellingen

	2016	2015
Asten	1	0
Heeze-Leende	0	29
Helmond	4	1
Laarbeek	0	4
Someren	6	1
Totaal	11	35

8.6.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	2016	2015
VOF Centrumplan Leende	1	94

8.6.4 Belastingen en sociale premies verzekeringen

	2016	2015
Verhuurderheffing	13	0
Totaal	13	0

8.6.5 Overige vorderingen

	2016	2015
Stichting Studentenhuisvesting Utrecht	5.000	0
Notaris in verband met verkoop	328	131
Kopers nieuwbouw koopwoningen	0	148
Wooninvesteringsfonds slotuitkering	0	185
Diversen	77	3
Totaal	5.405	467

8.6.6 Overlopende activa

	2016	2015
Verzekering	363	44
Nog niet vervallen rente	178	259
Vooruitbetaalde kosten	29	78
Licentievergoedingen	17	116
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	41	285
Vooruitbetaalde investeringen	58	0
Credit-nota's	65	0
Overige transitorische posten	21	1
Totaal	772	783

8.7 Liquide middelen

	2016	2015
Kas	1	1
Direct opvraagbaar bank	11.463	15.340
Spaarrekeningen direct opvraagbaar	22.490	12.490
Deposito 31 dagen wachttijd	0	12.498
Totaal	33.954	40.329

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van woCom.

8.8 Groepsvermogen

8.8.1 Aandeel van woCom in het groepsvermogen

	2016	2015
Saldo begin verslagjaar	154.079	127.791
Effect stelselwijziging	439.266	467.032
Saldo begin verslagjaar na stelselwijziging	593.345	594.823
Jaarresultaat	63.556	-1.478
Saldo einde verslagjaar	656.901	593.345

Dit overzicht dient tevens als overzicht van het totaalresultaat van stichting woCom.

Het aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen is onder te verdelen in gerealiseerd groepsvermogen (overige reserve) en niet-gerealiseerd groepsvermogen (herwaarderingsreserve).

Het verloop van het gerealiseerde groepsvermogen is als volgt:

	2016	2015
Boekwaarde per 1 januari	192.303	177.983
Jaarresultaat	63.556	-1.478
Toename uit hoofde van daling van de marktwaarde	3.647	10.013
Afname uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-40.377	-2.396
Realisatie uit hoofde van verkoop	3.889	6.059
Realisatie uit hoofde van sloop	0	637
Herclassificaties/herkwalificaties	141	827
Overige mutaties	-379	658
Boekwaarde per 31 december	222.780	192.303

Het verloop van het niet-gerealiseerde groepsvermogen is als volgt:

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	DAEB- vastgoed in exploitatie	niet DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
Boekwaarden per 1 januari	415.199	1.641	416.840
Realisatie uit hoofde van verkoop	-5.972	-87	-6.059
Realisatie uit hoofde van sloop	-637	0	-637
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	2.339	57	2.396
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-9.743	-270	-10.013
Herclassificaties/herkwalificaties	-1.676	849	-827
Overige mutaties	-658	0	-658
Boekwaarde per 31 december 2015	398.852	2.190	401.042
Boekwaarde per 1 januari 2016	398.852	2.190	401.042
Realisatie uit hoofde van verkoop	-3.783	-106	-3.889
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	40.320	57	40.377
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-3.581	-66	-3.647
Herclassificaties/herkwalificaties	534	-675	-141
Overige mutaties	379	0	379
Boekwaarden per 31 december 2016	432.721	1.400	434.121

8.9 Voorzieningen

8.9.1 Voorziening onrendabele investeringen

	2016	2015
Saldo begin verslagjaar	10.410	13.334
Effect stelselwijziging	-2.989	-4.127
Saldo begin verslagjaar na stelselwijziging	7.421	9.207
Dotaties	4.298	1.052
Vrijval	-1.794	-1.605
Onttrekkingen	-5.421	-1.233
Waardemutatie	-250	0
Saldo einde verslagjaar	4.254	7.421

Voorziene nadelige resultaten (onrendabele toppen) op bouwprojecten worden op het moment dat de maatschappelijke verplichting is aangegaan in een voorziening ondergebracht. Hieronder worden juridische, tevens feitelijk aangegane verplichtingen verstaan. De voorziening voor onrendabele investeringen is overwegend langlopend van aard.

8.9.2 Voorziening garantieverplichtingen

	2016	2015
Saldo begin verslagjaar	404	436
Dotatie / onttrekking	-309	-32
Saldo einde verslagjaar	95	404

8.10 Langlopende schulden

8.10.1 Leningen overheid

	2016	2015
Totaal leningen begin verslagjaar	2.252	2.345
Aflossingen huidig verslagjaar	-96	-93
Subtotaal schuldrestant leningen	2.156	2.252
Aflossingsverplichting komend verslagjaar	-100	-96
Saldo einde verslagjaar	2.056	2.156

De marktwaarde van de opgenomen geldleningen per 31 december 2016, inclusief de aflossingsverplichting komend verslagjaar, bedraagt € 2,6 miljoen (2015: € 2,7 miljoen). Bij het contant maken van de toekomstige aflossingsverplichtingen is uitgegaan van actuele rentetarieven.

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht, zijn opgenomen onder de post "kortlopende schulden, overlopende passiva".

8.10.2 Leningen kredietinstellingen

	2016	2015
Totaal leningen begin verslagjaar	321.210	324.547
Nieuwe leningen	0	0
Mutatie marktwaarde extendible	85	82
Aflossingen huidig verslagjaar	-18.078	-3.419
Subtotaal schuldrestant leningen	303.217	321.210
Aflossingsverplichting komend verslagjaar	-20.140	-18.079
Saldo einde verslagjaar	283.077	303.131

De marktwaarde van de opgenomen geldleningen per 31 december 2016, inclusief de aflossingsverplichting komend verslagjaar, bedraagt € 414,6 miljoen (2015: € 433,3 miljoen). Bij het contant maken van de toekomstige aflossingsverplichtingen is uitgegaan van actuele rentetarieven.

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht, zijn opgenomen onder de post "kortlopende schulden, overlopende passiva".

Gegevens over de totale leningenportefeuille (overheid en kredietinstellingen):

Borging door het WSW

Eén lening van de BNG is niet geborgd door het WSW, maar gegarandeerd door de gemeente Helmond. Als zodanig is deze lening inzetbaar voor DAEB-investeringen.

Gemiddelde rentevoet

De gemiddelde rentevoet van de lopende leningen ultimo 2016 is 4,32% (2015: 4,33%).

De gemiddelde rentevoet van de leningen met een looptijd langer dan 5 jaar is 4,34% (2015: 4,41%).

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Rente-percentages	€	Renteherzienings-periode	€	Resterende looptijd	€
Roll over	0	van 1 tot 3 maanden	0		
0% - 1%	0	van 6 maanden tot 1 jaar	4.500	van 1 tot 5 jaar	80.509
2% - 3%	7.229	van 1 tot 5 jaar	10.694	van 5 tot 10 jaar	59.405
3% - 4%	62.866	van 5 tot 10 jaar	4.249	van 10 tot 15 jaar	10.767
4% - 5%	208.775	> 10 jaar	4.984	van 15 tot 20 jaar	7.679
5% - 6%	6.263	Geen	260.706	> 20 jaar	126.773
	285.133		285.133		285.133

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 20.240 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

In de periode 2017-2021 vervallen onderstaande geldleningen:

Jaar	Aantal leningen	Gemiddelde rentepercentage	Schuldrestant 31-12-2016
2017	2	4,14%	18.000
2018	2	4,40%	13.594
2019	1	4,61%	15.000
2020	3	3,76%	27.500
2021	2	4,92%	15.160
Totaal			89.254

8.10.3 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

	2016	2015
Saldo begin verslagjaar	39.696	39.483
Verkochte woningen in verslagjaar	450	1.247
Subtotaal	40.146	40.730
Afname terugkoopverplichting	-4.512	-1.971
Waardeveranderingen	1.713	937
Saldo einde verslagjaar	37.347	39.696

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting met betrekking tot de woningen welke zijn verkocht onder voorwaarden koopgarant. Dit betreft in totaal 263 woningen, waarvan 137 huurwoningen uit het bestaand bezit en 126 nieuwbouwwoningen.

Koopgarant

In 2016 zijn 3 woningen onder Koopgarant verkocht (2015: 9 woningen). In de Koopgarant-regeling verleent de corporatie een korting op de verkoopprijs en is de koper bij doorverkoop verplicht de woning als eerste aan de corporatie aan te bieden waarbij de corporatie verplicht is tot terugkoop (aanbied- en terugkoopplicht). In 2016 zijn 34 woningen teruggekocht (in 2015: 15 woningen). De corporatie en de verkoper delen bij terugkoop gezamenlijk in de waardeontwikkeling.

8.10.4 Overige schulden

	2016	2015
Saldo begin verslagjaar	3.862	3.783
Waardeveranderingen	1.106	79
Saldo einde verslagjaar	4.968	3.862

WoCom heeft 1 extendible lening met een nominale waarde van € 7,5 miljoen. Bij de betreffende extendible lening heeft de geldgever het recht om de lening in 2019 te verlengen tegen een vooraf vastgestelde rente. Dit recht ("receiver swaption") betreft het embedded derivaat en heeft een marktwaarde.

8.11 Kortlopende schulden

8.11.1 Schulden aan overheid

	2016	2015
Aflossingsverplichting komend boekjaar	100	96

8.11.2 Schulden aan kredietinstellingen

	2016	2015
Aflossingsverplichting komend boekjaar	20.140	18.080

8.11.3 Schulden aan leveranciers

	2016	2015
Totaal	2.145	1.998

8.11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2016	2015
Vennootschapsbelasting	1.559	0
Omzetbelasting	588	472
Loonheffing	198	274
Totaal	2.345	746

8.11.5 Schulden ter zake van pensioenen

	2016	2015
Totaal	36	53

8.11.6 Overige schulden

	2016	2015
Vooruit ontvangen huurbetalingen	381	431
Te verrekenen servicekosten/verrekeningen zorgcentra	46	167
Verlofrechten personeel	164	144
Waarborgsommen	71	76
Deelname Wooniezie	100	95
Accountantskosten	91	72
Fiscaal advies	40	45
Consultancy ICT	71	0
Overig advies	15	20
Diverse schulden	4	26
Totaal	983	1.076

8.11.7 Overlopende passiva

	2016	2015
Transitorische rente geldleningen	6.369	6.879
Overige posten	223	193
Totaal	6.592	7.072

8.12 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligoverplichting

Contractueel is Stichting woCom verplicht om over het schuldrestant van de geborgde leningen (€ 304,1 miljoen) een obligo van 3,85% ofwel € 11,7 miljoen euro aan te houden ten behoeve van het WSW. Deze verplichting is voorwaardelijk.

De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend, is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd.

Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting.

Financiële (Hedge) instrumenten

Stichting woCom maakt sinds oktober 2013 géén gebruik meer van derivaten om rente -en kasstroomrisico's af te dekken.

Doelstellingen risicobeheer

In het treasury statuut van Stichting woCom staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het treasury statuut.

Marktrisico

Stichting woCom beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en li-mieten te stellen.

Valutarisico

Stichting woCom voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Stichting woCom loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kas-stromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Stichting woCom risico's over de marktwaarde. Het renterisico wordt beheerst in overeenstemming met het Treasurystatuut.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaar-digheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe ver-plichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Stichting woCom en haar te-genpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Stichting woCom borgt dit door te allen tijde financierbaar te zijn. Hiertoe voldoet zij altijd aan de financiële ratio's van de Aw en het WSW. Tevens worden stresstesten uitgevoerd.

Pensioenen

Eind 2016 bedraagt de dekkinggraad van het SPW 109,5% (107,4% eind 2015). De Nederlandse Bank stelt een minimale dekkinggraad van 105%.

De pensioenregeling is in de jaarrekening verwerkt als een toegezegde bijdrageregeling omdat over-eenkomstig RJ271.310 voldaan is aan de voorwaarden dat:

- a. de corporatie is aangesloten bij een bedrijfstakpensioenfonds en tezamen met andere rechtspersonen dezelfde pensioenregeling toepast en
- b. de corporatie geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige pre-mies.

Dit betekent dat de verschuldigde premiebijdragen rechtstreeks in de winst- en verliesrekening als pensioenlast worden verantwoord en dat de nog te betalen dan wel terug te ontvangen bijdragen worden opgenomen onder de kortlopende schulden respectievelijk vorderingen.

Aangegane verplichtingen Nieuwbouw

Eind 2016 bestaat er een aangegane verplichting van nieuwbouwprojecten in uitvoering voor een bedrag van € 4,8 miljoen inzake nog uit te voeren werkzaamheden.

Op 31 maart 2016 heeft WoCom een afnamegarantie afgegeven, voor maximaal 20 woningen in het plangebied "Raaijmakersterrein" in Helmond.

Verplichting budget loopbaanontwikkeling

Het betreft een naar de toekomst gericht budget, toegekend aan de werknemers. Voor Stichting woCom betekent dit eind 2016 een bedrag van € 215.000. Gezien de hoge mate van onzekerheid van benutting is hier geen verplichting voor opgenomen.

Het budget is opgebouwd uit, per medewerker, maximaal 5 maal het jaarlijks budget van € 900 bij een volledig dienstverband. Parttime werknemers hebben recht op een budget naar rato van hun parttime dienstverband, met een minimum van € 2.250 per 5 jaar.

Operational lease

De verplichtingen uit hoofde van de met derden aangegane operationele-leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 82.000 (31.12.2015: geen verplichting). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 32.200 en tussen 1 en 2 jaar € 49.800. De resterende looptijd van de leaseovereenkomsten is 2,5 jaar.

Aansprakelijkheidsverplichting V.O.F.

Stichting woCom is met betrekking tot haar belang van 33,3% in V.O.F. Centrumplan Leende hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden van deze V.O.F. Dit is conform wettelijke bepalingen, waarbij ieder der beherende vennoten hoofdelijk aansprakelijk is voor het geheel van schulden van de vennootschap.

Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

WoCom heeft aan het WSW een onherroepelijk en onvoorwaardelijke volmacht verstrekt, zoals bedoeld in het Reglement van Deelneming, waardoor het WSW de mogelijkheid heeft direct hypotheek te vestigen op het 'ingezette' bezit van woCom. Het WSW zal hiervan gebruik maken indien woCom niet voldoet aan de normen van het WSW, of als er op een andere manier een noodzaak is tot beheersing van de risico's.

8.13 Gebeurtenissen na balansdatum

De Autoriteit woningcorporaties is van oordeel dat de activiteiten binnen de deelneming VOF Centrumplan Leende niet gerealiseerd mogen worden onder het overgangsrecht van de nieuwe woningwet. Partijen werken nu aan een exit-scenario, waarin het plan hopelijk wel uitgevoerd kan worden. Het is de verwachting dat dit niet leidt tot extra verliezen, bovenop de verliezen die de VOF reeds tot en met 2016 verantwoord heeft.

9. Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

9.1 Bedrijfsopbrengsten

9.1.1 Huuropbrengsten

<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	2016	2015
Woningen en woongebouwen	53.400	52.144
Overige onroerende zaken niet zijnde woningen	185	163
Subtotaal huren	53.585	52.307
Huurderving wegens leegstand	-426	-417
Huurderving wegens incassokorting	-42	-46
Huurderving overig	-3	-5
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	53.114	51.839
 <i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	 2016	 2015
Woningen en woongebouwen	1.424	1.891
Overige onroerende zaken niet zijnde woningen	581	571
Subtotaal huren	2.005	2.462
Huurderving wegens leegstand	-133	-228
Huurderving wegens incassokorting	-1	-1
Huurderving overig	0	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.871	2.233
 Totaal huuropbrengsten	 54.985	 54.072
 9.1.2 Vergoedingen servicecontracten	 2016	 2015
Ontvangen vergoedingen servicekosten	1.032	1.160
Te verrekenen servicekosten	-10	-145
Totaal vergoedingen servicecontracten	1.022	1.015
 9.1.3 Lasten servicecontracten	 2016	 2015
Totaal	1.022	998
 9.1.4 Overheidsbijdragen	 2016	 2015
Bijdragen BWS	0	37
Totaal overheidsbijdragen	0	37

9.1.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2016	2015
Verhuurderheffing	-5.401	-5.033
Woonbemiddelingskosten	-417	-404
PR & Communicatie	-35	-35
Toegerekende personeelskosten	-3.817	-3.798
Toegerekende overige organisatiekosten	-3.343	-3.020
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-13.014	-12.290

9.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
Planmatig onderhoud (cyclisch)	-6.562	-8.216
Reparatie onderhoud	-3.680	-1.947
Mutatie onderhoud	-427	-484
Dagelijks onderhoud (niet cyclisch)	-4.107	-2.431
Totaal onderhoud	-10.669	-10.647

9.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016	2015
Gemeentelijke belastingen	-2.242	-2.201
Sectorheffing	0	0
Bijdrageheffing Aw	-46	-27
Verzekeringen	-226	-233
Kosten oninbare vorderingen	-185	-226
Diverse bedrijfslasten	-99	-130
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.798	-2.817

9.2 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2016	2015
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.648	4.901
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-4.771	-4.723
Toegerekende personeelskosten	-261	-265
Toegerekende overige organisatiekosten	-121	-118
Toegerekende financieringskosten	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-505	-205

9.3 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2016	2015
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	6.589	10.630
Af boekwaarde	-4.815	-7.574
Verkoopresultaat woningen verkocht onder voorwaarden	190	258
Af: direct toerekenbare kosten	-192	-216

Toegerekende personeelskosten	-81	-85
Toegerekende overige organisatiekosten	-45	-46
Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit	1.647	2.967
Gerealiseerde waardeverandering als gevolg van terugkoop	19	12
Subtotaal verkoop DAEB-vastgoed in exploitatie	1.666	2.979
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	175	161
Af boekwaarde	-129	-105
Verkoopresultaat woningen verkocht onder voorwaarden	342	216
Af: direct toerekenbare kosten	-65	-52
Af: Toegerekende personeelskosten	-10	-7
Af: Toegerekende overige organisatiekosten	-6	-4
Subtotaal verkoopresultaat bestaand bezit	307	209
Gerealiseerde waardeverandering als gevolg van terugkoop	50	31
Subtotaal verkoop niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	357	240
Totaal nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.023	3.219

9.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

9.4.1 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

	2016	2015
Mutatie in de voorziening (dotaties/vrijval)	-2.254	553
Herwaardering materiële vaste activa	-28	-909
Herwaardering immateriële vaste activa	409	-11.350
Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-1.873	-11.706

9.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	47.126	4.708
Afname marktwaarde	-2.407	-13.369
Subtotaal niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed	44.719	-8.661
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	1.408	3.089
Afname marktwaarde	-323	-3.768
Subtotaal niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed	1.085	-679
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	45.804	-9.340

9.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov

	2016	2015
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	962	513
Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	-820	-434
Subtotaal DAEB	142	79
Niet-DAEB		
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.044	587
Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	-893	-504
Subtotaal DAEB	151	83
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	293	162

9.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2016	2015
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Waardeverminderingen	0	0
Terugname waardeverminderingen	455	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	455	0

9.5 Nettoresultaat overige activiteiten

	2016	2015
Totaal	-255	-130

9.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2016	2015
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	348	469
Bemiddelingsvergoeding	24	26
Vergoeding zendmasten	21	19
Opbrengsten Warmte Koude Opslag (WKO)	188	115
Overige vergoedingen	89	114
Totaal opbrengsten overige activiteiten	670	743

9.5.2 Kosten overige activiteiten

	2016	2015
Aanloopkosten (acquisitie en haalbaarheid)	-6	-52
Exploitatiekosten WKO	-201	-84
Overig	-13	-22
Toegerekende personeelskosten projectontwikkeling	-459	-473
Toegerekende overige organisatiekosten	-246	-242
Totaal kosten overige activiteiten	-925	-873

9.6 Overige organisatiekosten

	2016	2015
Totaal	-55	-90

9.7 Leefbaarheid

	2016	2015
Directe kosten leefbaarheid	-218	-200
Toegerekende personeelskosten	-216	-224
Toegerekende overige organisatiekosten	-128	-112
Totaal leefbaarheid	-562	-536

9.8 Saldo financiële baten en lasten

9.8.1 Waardeveranderingen van FVA en van verplichtingen

	2016	2015
Waardeverandering effecten van het WIF	143	496
Vrijval voorziening garantieverplichting	100	0
Waardeverandering embedded derivaat	-1.106	-79
Totaal waardeveranderingen van FVA en verplichtingen	-863	417

9.8.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de FVA behoren

	2016	2015
Rente op financiële vaste activa	169	169

9.8.3 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2016	2015
Rente geactiveerd op projecten	302	462
Rente banken	51	176
Rente op overige vorderingen	35	37
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	388	675

9.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2016	2015
Rente leningen kredietinstellingen	-13.845	-13.970
Rente leningen overheid	-92	-96
Gearmortiseerde rente extendible lening	-85	-82
Rente op liquide middelen	-56	-24
Borgstellingsvergoeding	-27	-32
Rente overige schulden	-27	-1
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-14.132	-14.205

9.9 Belastingen

	2016	2015
<i>Acute belastingen(lasten)</i>		
Vennootschapsbelasting 2012	-442	0
Vennootschapsbelasting 2013	-1.559	0
Subtotaal acute belastingen	-2.001	0
<i>Latente vennootschapsbelasting (baten)</i>		
Mutatie belastinglatentie	6.223	2.514
Totaal belastingen	4.222	2.514

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 27,6 miljoen (2015: 1,8 miljoen) verrekend worden. De effectieve belastingdruk bedraagt 0% en kan op hoofdlijnen als volgt gespecificeerd worden:

	2016	2015
Commercieel resultaat	63.553	-1.478
Belastingen	-4.222	-2.514
Verkoopresultaat	-2.041	-3.539
Waardeveranderingen portefeuille	-46.550	11.288
Overige waardeveranderingen	2.811	8.810
<i>Operationeel commercieel resultaat</i>	<i>13.551</i>	<i>12.567</i>
Fiscaal geactiveerd onderhoud	430	217
Fiscale afschrijving activa in exploitatie	-3.470	-3.559
GREX en projectverliezen	-3.337	-10.019
Afwaardering lagere WOZ waarden	5.098	-11.752
Mutatie disagio leningen	-393	-393
Niet aftrekbare bedragen	0	-245
Fiscaal resultaat	11.879	-13.184
Verrekenbare verliezen		
Stand per 1 januari	-39.525	-1.814
Correctie afwaardering lagere bedrijfswaarde	0	10.327
Afwaardering lagere WOZ t/m 2014	0	-34.854
Fiscaal resultaat	0	-13.184
Verrekend in verslagjaar	11.879	0
Totaal verrekenbare verliezen	-27.646	-39.525

9.10 Resultaat deelneming

	2016	2015
Resultaat in deelneming VOF woCom Centrumplan Leende	-56	-794
Totaal resultaat deelnemingen	-56	-794

9.11 Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie

	2016	2015
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	-508	-507

9.12 Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2016	2015
Lonen en salarissen	-3.694	-3.669
Sociale lasten	-580	-550
Pensioenlasten	-570	-633
Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	-4.844	-4.852

Ingezet op:

Verhuur- en beheeractiviteiten	-3.653	-3.798
Verkoop van vastgoed in ontwikkeling	-254	-265
Verkoop van onroerende goederen	-75	-92
Overige activiteiten	-481	-473
Leefbaarheid	-381	-224
Totaal	-4.844	-4.852

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis bedroeg:

	2016	2015
Afdeling Directie	2,0	2,5
Afdeling Wonen	23,6	22,9
Afdeling Vastgoedbeheer	14,7	15,2
Afdeling Vastgoedontwikkeling	6,0	6,5
Afdeling Bedrijfsvoering	21,7	20,9
Totaal	68,0	68,0

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Verantwoording uit hoofde van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen

Vanaf 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht. De WNT kent een openbaarmakingsregime en een maximale bezoldigingsnorm. Onder de WNT geldt een publicatieverplichting in de jaarrekening evenals een opgave daarvan bij de vakminister. Voor woCom is bezoldigingsklasse F van toepassing.

In 2016 waren de volgende topfunctionarissen werkzaam. Naast de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen zijn er bij stichting woCom geen overige topfunctionarissen werkzaam zoals bedoeld in de WNT. De bezoldiging per topfunctionaris wordt in onderstaand schema weergegeven:

Bedragen x € 1.000

Naam/functie	Duur dienstverband in 2016	Omvang dienstverband in fte	Gewezen topfunctionaris	Beloning	Door werkgever betaalde SVpremies	Belastbare kostenvergoeding	Voorziening betaalbaar op termijn	Beëindigingsuitkering	Totaal bezoldiging	WNT norm
M.M. Kräwinkel Directeur/bestuurder	1-5 t/m 31-12	1,0	Nee	86.000	65	-	13.313	n.v.t.	99.378	100.685
C.J.J. Strik Directeur/bestuurder	1-1 t/m 30-6	1,0	Nee	78.482	59	258	10.537	n.v.t.	89.336	74.795 (1)
W.G. Fijten Voorzitter RvC	1-1 t/m 31-12	1,0	Nee	11.160	-	94	n.v.t.	n.v.t.	11.254	22.500
G.M. Boon Vicevoorzitter RvC	1-1 t/m 31-12	1,0	Nee	7.440	-	126	n.v.t.	n.v.t.	7.566	15.000
L.G.A. Giessen Lid RvC	1-1 t/m 31-12	1,0	Nee	7.440	-	260	n.v.t.	n.v.t.	7.700	15.000
F.J.R. Holtman Lid RvC	1-1 t/m 31-12	1,0	Nee	7.440	-	571	n.v.t.	n.v.t.	8.011	15.000
C.T.G.J. Nauta Lid RvC	1-1 t/m 31-12	1,0	Nee	7.440	-	308	n.v.t.	n.v.t.	7.748	15.000

(1) Motivering overschrijding: op deze beloning is de overgangsregeling van de WNT van toepassing.

In de periode van 1 mei 2016 tot en met 30 juni 2016 is de heer Strik niet meer werkzaam geweest als statutair bestuurder, maar heeft de heer Strik, vooruitlopend op einde dienstverband, mevrouw Kräwinkel ondersteund. Hierdoor kwalificeert de heer Strik ook in deze twee maanden als topfunctionaris. Met betrekking tot gegevens over Bestuurders en Commissarissen wordt ook verwezen naar hoofdstuk 5 van het bestuursverslag 2016.

9.13 Overige organisatiekosten

	2016	2015
Overige personeelskosten	-1.183	-1.237
Automatiseringskosten	-1.069	-725
Controle- en advieskosten	-546	-453
Huisvestingskosten	-223	-255
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	-508	-507
Overige algemene kosten	-274	-279
PR & Communicatie	-23	-24
Contributie landelijke federatie	-63	-61
Totaal indirecte organisatiekosten	-3.889	-3.541
Ingezet op:		
Verhuur- en beheeractiviteiten	-3.343	-3.020
Verkoop van vastgoed in ontwikkeling	-121	-118
Verkoop van onroerende goederen	-50	-50
Overige activiteiten	-246	-242
Leefbaarheid	-128	-112
	-3.889	-3.541

De honoraria van de accountantsorganisatie die op basis van het toerekeningsbeginsel zijn verantwoord onder de Controle- en advieskosten bedroegen:

	2016	2015
Controlewerkzaamheden 2016 (interim + jaarwerk)	146	0
Controlewerkzaamheden 2015 (interim + jaarwerk)	15	114
Controlewerkzaamheden 2014 (interim + jaarwerk)	0	38
Fiscaal advies	0	20
Overige controlewerkzaamheden	1	10
Totaal	162	182

10. Balans enkelvoudig (na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	31-12-2016	31-12-2015
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
DAEB vastgoed in exploitatie	880.557	834.519
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	34.509	40.537
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	37.087	39.074
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.285	476
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.167	4.553
	959.605	919.159
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	5.610	5.646
Vorderingen op groepsmaatschappijen	91	31
Andere deelnemingen	245	245
Latente belastingvorderingen	11.767	5.442
Leningen u/g	5.500	10.500
	23.213	21.864
Totaal vaste activa	982.818	941.023
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	2.800	1.709
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
Overige voorraden	338	335
	3.138	2.044
Onderhanden projecten	0	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	313	493
Overheidsinstellingen	11	35
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	13	0
Overige vorderingen	5.341	395
Overlopende activa	772	782
	6.450	1.705
Liquide middelen	28.615	34.086
Totaal vlottende activa	38.203	37.835
TOTAAL ACTIVA	1.021.021	978.858

Bedragen x € 1.000

PASSIVA	31-12-2016	31-12-2015
Eigen vermogen		
Overige reserve	222.780	192.303
Herwaarderingsreserve	434.121	401.042
	656.901	593.345
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	4.254	7.421
Voorziening garantieverplichtingen	95	404
	4.349	7.825
Langlopende schulden		
Leningen overheid	2.056	2.156
Leningen kredietinstellingen	283.077	303.131
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	37.347	39.696
Overige schulden	4.968	3.862
	327.448	348.845
Totaal passiva exclusief kortlopende schulden	988.698	950.015
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	100	96
Schulden aan kredietinstellingen	20.140	18.080
Schulden aan leveranciers	2.128	1.722
Rekening-courant verbindingen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.345	746
Schulden ter zake van pensioenen	36	53
Overige schulden	982	1.076
Overlopende passiva	6.592	7.070
	32.323	28.843
Totaal kortlopende schulden	32.323	28.843
TOTAAL PASSIVA	1.021.021	978.858

11. Winst en verliesrekening enkelvoudig

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2016	2015
Huuropbrengsten	54.985	54.072
Opbrengsten servicecontracten	1.022	1.015
Lasten servicecontracten	-1.022	-998
Overheidsbijdragen	0	37
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-13.014	-12.290
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.669	-10.647
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.798	-2.816
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	28.504	28.373
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	930	2.772
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-843	-2.594
Toegerekende organisatiekosten	-382	-383
Toegerekende financieringskosten	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-295	-205
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.108	11.388
Toegerekende organisatiekosten	-141	-142
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.944	-8.027
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.023	3.219
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-1.408	-355
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	44.929	-9.340
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	293	162
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	455	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	44.269	-9.533
Opbrengsten overige activiteiten	670	743
Kosten overige activiteiten	-925	-873
Nettoresultaat overige activiteiten	-255	-130
Overige organisatiekosten	-55	-90
Leefbaarheid	-562	-536
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen	-863	417
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	169	169
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	463	678
Rentelasten en soortgelijke kosten	-14.129	-14.205
Saldo financiële baten en lasten	-14.360	-12.941
Resultaat voor belastingen	59.269	8.157
Belastingen	4.323	115
Resultaat deelnemingen	-36	-9.750
Resultaat na belastingen	63.556	-1.478

12. Kasstroomoverzicht enkelvoudig (directe methode)

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2016	2015
1. OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Huren	55.097	53.997
Vergoedingen servicecontracten	1.022	999
Overheidsbijdragen	0	52
Overige bedrijfsontvangsten	509	491
Rente ontvangsten	276	190
Totaal ontvangsten	56.904	55.729
Lonen en salarissen	3.633	3.667
Sociale lasten	656	477
Pensioenlasten	587	559
Lasten onderhoud	10.492	10.615
Lasten servicecontracten	1.022	998
Overige bedrijfsuitgaven	6.554	7.309
Rente betalingen	14.553	14.304
Sectorspecifieke heffing	46	27
Verhuurderheffing	5.414	5.033
Lasten leefbaarheid	218	200
Vennootschapsbelasting	441	0
Totaal uitgaven	43.616	43.189
Kasstroom uit operationele activiteiten	13.288	12.567
2. (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten uit verkopen bestaande huurwoningen	6.567	11.332
Ontvangsten uit doorverkopen koopgarant	3.498	2.974
Ontvangsten uit verkopen nieuwe koopwoningen	1.512	2.752
Aankoopuitgaven woningen ivm terugkoopplicht	-4.460	-2.016
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	-280	0
Investerings nieuwbouw huur	-5.691	-6.768
Investerings nieuwbouw koop	-513	-1.636
Investerings bestaand bezit	-1.134	-414
Sloopuitgaven	0	-31
Investerings overig	-167	-154
Desinvesteringen overig	83	0
Verkoopkosten exclusief nieuwbouw koop	-257	-271
Financiële Vaste Activa		
Deelnemingen	0	-240
Overige	257	-3.316
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-585	2.212

Omschrijving	2016	2015
3. FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Nieuwe leningen	0	0
Aflossingen leningen	-18.174	-3.512
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-18.174	-3.512
Totaal jaarlijkse kasstroom	-5.471	11.240

Verloop geldmiddelen

Saldo begin verslagjaar	34.086
Totaal jaarlijkse kasstromen	-5.471
Saldo einde verslagjaar	28.615

13. Toelichting op enkelvoudige jaarrekening

13.1 Algemeen

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

13.2 Toelichting specifieke balansposten

13.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2016	2015
Stand per 1 januari	5.646	15.396
Resultaat verslagjaar	-36	-9.750
Stand per 31 december	5.610	5.646

13.2.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2016	2015
woCom Holding B.V.	91	31
woCom Brandevoort B.V.	0	0
Stand per 31 december	91	31

13.2.2 Overige deelnemingen

	2016	2015
Woonwagens en Standplaatsen BV		
Stand per 1 januari	245	5
Kapitaalstorting(en)	0	240
Verstrekkingen / dividenden	0	0
Resultaat deelneming	0	0
Stand per 31 december	245	245

13.2.3 Leningen u/g

	2016	2015
Stichting Studentenhuisvesting Utrecht	0	5.000
Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V. te Helmond	252	252
WoCom Holding	5.500	5.500
Subtotaal	5.752	10.752
Af: Voorziening 'woonwagens en standplaatsen'	-252	-252
Stand per 31 december	5.500	10.500

13.2.4 Eigen vermogen

Voor het verloopoverzicht van het eigen vermogen wordt verwezen naar het verloopoverzicht van het groepsvermogen in de geconsolideerde balans.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 63.566 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen en vervolgens het niet-gerealiseerde deel van het resultaat ten bedrage van € 33.079 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is vooruitlopend op de goedkeuring in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

De jaarrekening 2015 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 21-06-2016. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Bestuur

M.M. Kräwinkel
Directeur-bestuurder

Someren, 20 juni 2017

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen

L.G.A. Giesen
Voorzitter

G.M. Boon
Vice-voorzitter

D.M.P. de Bruijn
Lid

J. Brouwer
Lid

C.T.G.J. Nauta
Lid

Someren, 20 juni 2017

DEEL D - OVERIGE GEGEVENS

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting WoCom

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG 2016 OPGENOMEN JAARREKENING

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Stichting WoCom te Someren gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag 2016 opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting WoCom op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het

Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag voor vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 51 (Deel C - paragraaf 5.2.1) van het jaarverslag, waarin staat beschreven dat Stichting WoCom haar on-

roerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG 2016 OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag 2016 andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag (deel A en B)
- De overige gegevens (deel D)

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

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

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

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

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

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

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

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen

dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaaf zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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

Eindhoven, 20 juni 2017

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA

woCom in cijfers

Omschrijving	2016	DAEB	Niet-DAEB	2015
Eenheden huurwoningen	8.187	8.037	150	8.218
Eenheden in verzorgingshuizen	417	417	0	417
• kamerverhuur	15	15	0	6
• standplaatsen	7	7	0	7
• standplaatsen met woonwagens	33	33	0	33
Overige wooneenheden	55	55	0	46
Subtotaal aantal wooneenheden	8.659	8.509	150	8.681
• garages	416	166	250	378
• bedrijfsruimten/winkels	26	0	26	23
• overig bezit	0	0	0	0
• maatschappelijk vastgoed	20	20	0	20
Subtotaal aantal niet-wooneenheden	462	186	276	421
Totaal verhuureenheden TI	9.121	8.695	426	9.102
verhuureenheden in verbindingen	0	0	0	0
Totaal verhuureenheden	9.121	8.695	426	9.102
DAEB vastgoed in exploitatie	8.695			8.672
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	426			430
Specificatie mutaties verhuureenheden				
• opgeleverd	54	17	37	75
• verkocht	-47	-46	-1	-81
• sloop	0	0	0	-8
• overig	10	6	4	-26
• toegevoegd	2	2	0	0
Totaal mutaties verhuureenheden	19	-21	40	-40
Woningen verkocht onder voorwaarden	263	137	126	294
Specificatie mutaties verkoop onder voorwaarden				
• terug uit voorraad niet verkochte koopwoningen	0	0	0	3
• verkochte woningen vov	3	0	3	3
• doorverkochte woningen definitief	-17	-5	-12	-10
• doorverkochte woningen vov	-3	0	-3	0
• naar in voorraad niet verkochte koopwoningen	-12	-6	-6	-2
• in verhuur genomen woningen	-2	0	-2	0
Totaal mutaties verkoop onder voorwaarden	-31	-11	-20	-6

woCom in cijfers (vervolg)

Omschrijving	2016	Daeb	Niet-Daeb	2015
Huurwoningen naar netto-huurklasse				
Goedkope huur:	1.112	1.112	0	1.085
Betaalbare huur:	6.158	6.158	0	6.152
Dure huur:	682	682	0	750
Vrije huur:	235	85	150	231
	8.187	8.037	150	8.218
Specificatie woongelegenheden naar gemeente				
• Asten	332	332	0	332
• Cranendonck	1.465	1.465	0	1.468
• Heeze-Leende	1.031	1.028	3	1.039
• Helmond	2.106	1.990	116	2.104
• Laarbeek	2.205	2.174	31	2.208
• Someren	1.520	1.520	0	1.530
	8.659	8.509	150	8.681

Omschrijving	2016	2015
Het waarborgen van de financiële continuïteit		
Interest Coverage Ratio (ICR)	1,88	1,86
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	1,28	1,30
Loan to Value (LTV - obv bedrijfswaarde)	74,5%	74,6%
Solvabiliteit (obv onbeklemd deel eigen vermogen)	43,4%	38,6%
Dekkingsratio	33,4%	37,0%
Gemiddelden per VHE (netto vastgoedexploitatie)		
Lasten onderhoud	1.170	1.170
Beheerkosten (excl. verhuurderheffing)	835	797
Overige bedrijfslasten (incl. verhuurderheffing)	899	862
Eigen vermogen	72.021	65.188
Balanswaarde	111.944	107.574
WOZ-waarde	135.518	135.278
Formatieplaatsen		
Directie	2,0	2,0
Vastgoedbeheer	14,2	15,2
Wonen	24,3	22,8
Bedrijfsvoering	21,9	21,4
Vastgoedontwikkeling	6,0	6,0
	68,4	67,5
Ziekteverzuimpercentage	6,4%	4,0%

Witvrouwenbergweg 2
5711 CN Someren
Postbus 36
5710 AA Someren

T 0493 49 76 66
info@wocom.nl
www.wocom.nl

Asten – Cranendonck – Heeze-Leende
Helmond – Laarbeek – Someren

