

# Jaarverslag 2018

Definitief RvC-vergadering 16 april 2019



**woCOM**

## Voorwoord

WoCom is in ontwikkeling! In 2018 hebben we met alle woCommers, maar zeker ook met onze huurdersorganisaties en samenwerkingspartners weer mooie stappen gezet in onze missie: *vandaag en morgen een thuis bieden door een dienstverlening met meerwaarde*. We verleggen de koers van een op vastgoed georiënteerde organisatie naar een dienstverlenende organisatie. We willen geen andere diensten verlenen, maar wel op een andere manier. Aandacht is daarbij het sleutelwoord. Aandacht voor de huurder, woningzoekende, buurtbewoner en collega's. Die aandacht wordt het beste gevoeld als we aansluiten bij de leefwereld: waar we elkaar ontmoeten en samenwerken. Hoe concreter en hoe dichterbij we in onze aanpak zijn, des te groter is de kans op gewenst resultaat.

In 2018 zijn we daarin weer verder gegroeid. Het is een mooi leerproces! Een paar voorbeelden:

- ✓ Onze huurdersorganisaties zijn gedurende het jaar actief betrokken bij het opstellen van een nieuwe streefportefeuille en duurzaamheidsstrategie. Zij hebben scenario's aangeleverd waarin we maatschappelijke en financiële doelen met elkaar in balans hebben gebracht. Zij hebben echt meegebouwd aan ons toekomstperspectief met alle lastige keuzes die daarbij horen;
- ✓ Het klantenpanel van vorig jaar is mede aanleiding geweest voor een verbetertraject in onze werkzaamheden bij mutaties. Onder het motto 'klant erin, verspilling eruit' hebben collega's verbeterpunten opgepakt en concreet uitgewerkt. Ze hebben ervaren dat er ruimte is om de eigen verantwoordelijkheid op te pakken;
- ✓ Participatie in buurten en wijken is versterkt met de betrokkenheid van huurders bij bijvoorbeeld de gebiedsvisies in Budel-Schoot en Lierop, het wijkontwikkelingsplan Annawijk in Helmond en de renovatie in Helmond-West;
- ✓ Namens de Helmondse woningcorporaties hebben woCom en Volksbelang het initiatief genomen om de samenwerking tussen alle maatschappelijke partners echt anders te gaan doen bij het voorkomen van en ondersteunen bij kwetsbaarheid onder onze wijkbewoners;
- ✓ We hebben de bestaande gesprekken tussen leidinggevendenden en medewerkers verrijkt met de methode van '7 bronnen van werkgeluk en goed presteren'. De gesprekken gingen hierdoor veel meer over ieders drijfveren en waarin mensen zich willen ontwikkelen;
- ✓ Nieuwe werkwijzen, zoals bijvoorbeeld de integrale vastgoedsturing, maken we ons eigen in actieve dialoog met betrokken medewerkers;
- ✓ Onze Ondernemingsraad en Raad van Commissarissen fungeren veel meer als sparringpartner.

Ontwikkelen, leren, vallen en opstaan levert veel op, maar vraagt naast het reguliere werk ook veel. Ik ben dan ook trots op het bereikte resultaat. Het geeft energie en vertrouwen dat we die lerende houding vast blijven houden en we blijven groeien in de meerwaarde die we willen bieden.

Financieel gezien is woCom *op papier* € 73 miljoen meer waard geworden. Dit is alleen te danken aan de waardering van het vastgoed in de huidige markt. Deze forse waardeinstijging staat echter haaks op de kasstroomontwikkeling die het *fundament* is voor de (toekomstige) investeringscapaciteit en de financieringsruimte van woCom. Deze kasstroom staat juist onder spanning, vooral door de toenemende belastingdruk: € 12 miljoen in 2018 waar dit in 2017 'nog maar' € 9,4 miljoen was. Deze belastingdruk neemt nog verder toe, waardoor het moeilijker wordt om bestendig beleid te voeren.

Mirjam Kräwinkel  
directeur-bestuurder

## Inhoudsopgave

DEEL A – BESTUURSVERSLAG 2018 .....	4
1. Doelen en prioriteiten 2018 .....	4
1.1 Bestuursprioriteiten .....	4
1.2 Doelen en resultaten .....	5
1.3 WoCom in 2018 in vogelvlucht .....	6
2. Maatschappelijke doelen en resultaten .....	8
2.1 Beschikbaarheid .....	8
2.2 Betaalbaarheid .....	14
2.3 Leefbaarheid .....	17
2.4 Kwaliteit en duurzaamheid .....	22
2.5 Dienstverlening .....	26
2.6 Participatie en samenwerking .....	29
3. Organisatie doelen en resultaten .....	32
3.1 Organisatie .....	32
3.2 Bedrijfsvoering .....	36
3.3 Continuïteit .....	39
3.4 Governance en risico .....	43
4. Bestuursverklaring .....	48
DEEL B - GOVERNANCEVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN 2018 .....	49
1. Toezichthoudende taken en bevoegdheden .....	49
2. Samenstelling, werkwijze en deskundigheid .....	54
3. Integriteit en onafhankelijkheid van de Raad van Commissarissen .....	57
4. De Raad van Commissarissen als werkgever .....	59
DEEL C – JAARREKENING 2018 .....	61
DEEL D - OVERIGE GEGEVENS .....	132
1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	132
2. woCom in cijfers .....	137

## DEEL A – BESTUURSVERSLAG 2018

### 1. Doelen en prioriteiten 2018

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 en ons werk doen met persoonlijke inzet en aandacht. We werken samen en handelen vanuit verantwoordelijkheid.

Als woningcorporatie staat woCom midden in de samenleving. Er zijn dagelijks contacten met huurders, belanghouders en andere partners in de wijken en op bestuurlijk niveau. Daaruit halen wij inspiratie voor onze doelen en prioriteiten. Daarnaast kleuren ontwikkelingen in onze omgeving (landelijk, politiek, regio) en in de eigen organisatie onze activiteiten.

In 2018 is de koers uit 2017 voortgezet: de ontwikkeling van een op vastgoed georiënteerde organisatie naar een dienstverlener met meerwaarde. Dit uit zich vooral in onze aanpak, in 'hoe' we zaken aanpakken. Actieve inbreng van medewerkers en huurders en het steeds actiever betrekken van onze samenwerkingspartners zorgen ervoor dat wij strategie en praktijk letterlijk aan elkaar verbinden. Zo stellen wij onze bedoeling en de leefwereld centraal en niet de regels of procedures.

#### 1.1 Bestuursprioriteiten

De Raad van Commissarissen benoemde in januari de volgende, samengevatte, doelen expliciet als prioriteit voor de bestuurder voor 2018.

---

##### 1. *Dienstverlening met meerwaarde*

Implementeren van de visie op dienstverlening, onder andere door extra aandacht voor meer bewustwording van ons eigen handelen en wat we daarin kunnen verbeteren. Het formuleren van teambeloften waarin elk team de bijdrage aan de dienstverlening toont. Via casusbesprekingen wordt het samen leren gestimuleerd.

---

##### 2. *Persoonlijke en team aandacht*

Leidinggevendens zetten in op team coaching waarin de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het werk, de resultaten en verbeteringen daarvan centraal staan. Door een aanvullende methodiek in de HRM-gesprekken, krijgen medewerkers en leidinggevendens meer inzicht in werkplezier en verbeterpunten.

---

##### 3. *Bewonersparticipatie*

Samenwerking tussen de drie huurdersorganisaties wordt ondersteund. De onderwerpen die wij bespreken en ter advisering voorleggen aan de Verbindende Schakel worden goed voorbereid (tijdig, begrijpelijk en gedoseerd) met voldoende ruimte voor dialoog en inbreng.

---

##### 4. *Netwerksamenwerking*

Vervolg op het manifest 'een gezamenlijk antwoord op kwetsbaarheid' om te komen tot een duurzame verandering in de samenwerking met ketenpartners. Een impuls geven aan in de samenwerking tussen corporaties in Helmond en het MRE gebied.

---

##### 5. *Overig*

Projecten die tot het reguliere werk gaan behoren: opstellen van een routekaart voor een CO<sub>2</sub>-neutraal woningbezit, het doorlopen van de beleidsbaan, de implementatie AVG en de opzet van nieuwe stuurinformatie.

---

## 1.2 Doelen en resultaten

In de prestatieafspraken die gemaakt zijn met de 6 gemeenten zijn afspraken gemaakt over de volgende thema's: betaalbaarheid, sociaal maatschappelijke opgave en zorg, kwaliteit en duurzaamheid, leefbaarheid, beschikbaarheid en transformatie en ten slotte organisatie en samenwerking. Alle prestatieafspraken zijn met gemeenten, huurdersorganisaties en woCom gemaakt. Veel afspraken hebben een samenwerkingskarakter. Het verbeteren van de samenwerking om bijvoorbeeld eerdere interventie bij betalingsachterstanden voor elkaar te krijgen of een betere vroegsignalering bij problematiek achter de voordeur. Concrete afspraken zijn gemaakt over de bouwopgave en duurzaamheid. De belangrijkste afspraken worden bij de betreffende thema's in het bestuursverslag aangehaald, inclusief een terugkoppeling van het behaalde resultaat in 2018.

### Leeswijzer

Het jaarverslag 2018 bestaat uit drie delen: deel A het Bestuursverslag, Deel B het Governanceverslag van de Raad van Commissarissen en Deel C de jaarrekening.

De doelen van woCom zijn te onderscheiden in maatschappelijke doelen (hoofdstuk 2), afgeleid van de prioriteiten voor de volkshuisvesting, en de meer organisatorische doelen (hoofdstuk 3). De prestatieafspraken met gemeenten en huurders betreffen vooral de maatschappelijke doelen.



Beschikbaarheid



Betaalbaarheid



Kwaliteit en duurzaamheid



Leefbaarheid



Dienstverlening



Participatie



Organisatie



Bedrijfsvoering



Continuïteit



Governance

In hoofdstuk 2 en 3 wordt per maatschappelijk of organisatorisch thema de ontwikkelingen in 2018 kort beschreven, inclusief de consequenties voor woCom. Er wordt een terugkoppeling gegeven van de concrete doelen én behaalde resultaten uit prestatieafspraken, de begroting en de projecten uit het jaarplan 2018.

Het thema Governance uit het bestuursverslag wordt gevolgd door Deel B met het Governanceverslag van de Raad van Commissarissen. De uitwerking en onderleggers voor continuïteit zijn te vinden in deel C: de jaarrekening.

## 1.3 WoCom in 2018 in vogelvlucht

9-1 klimaatbestendig Someren



8-3 informatie avond Budel-Schoot



16-5 trouwe huurders Cranendonck



19-1 bruikleen moestuin Helmond



12-3 rondje werkgebied met HBV



19-5 opruimactie Annawijk



januari

maart

mei

februari

april

juni

1-2 inloop Paulusproject Someren



12-4 conferentie kwetsbare bewoners



2-6 samen eten Heeze



7-2 bijeenkomst Dienstverlening



12-6 netwerkterugkoppeling visitatie



12-6 hoogste punt Blok 25



21-6 naamgeving complex Heeze



17-9 info Nieuwstraat Budel



5-11 gebiedsvisie Budel-Schoot



3-7 start gebiedsvisie Lierop



18-9 start Ahorn Mariahout



14-11 opening VariaVeste Helmond



juli

september

november

augustus

oktober

december

30-8 renovatie Helmond-West



8-10 themabijeenkomst



3-12 congres met huurders



3-9 belanghoudersbijeenkomst



16-10 start sloop Annawijk



6-12 prestatie afspraken Helmond



## 2. Maatschappelijke doelen en resultaten

### 2.1 Beschikbaarheid



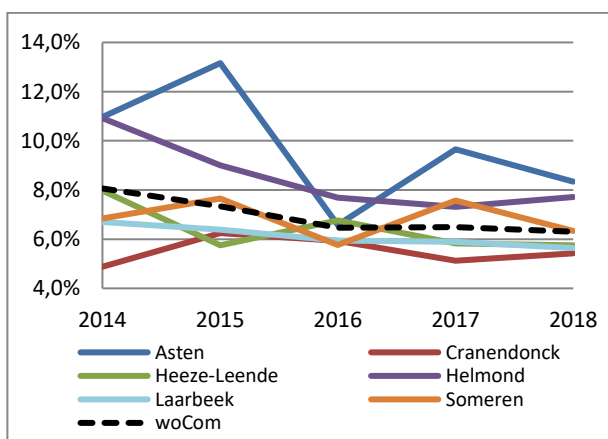
WoCom verhuurt sociale huurwoningen in 6 gemeenten aan mensen met een kleinere beurs en mensen die wat extra ondersteuning nodig hebben. We streven naar acceptabele wachttijden en een goede slaagkans voor verschillende groepen woningzoekenden. We bekijken continue of de slaagkansen voor verschillende groepen aanleiding geven voor bijstelling in beleid.

#### Ontwikkelingen in 2018

- In een aantal regio's in Nederland is sprake van een grote *druk op de woningmarkt*. Er is weinig aanbod in de koopsector, de verkoopsnelheid is hoog en de prijzen hebben het niveau van voor de crisis. Ook de vraag naar sociale huurwoningen neemt toe en er zijn nauwelijks middeldure huurwoningen beschikbaar. De regionale verschillen zijn echter groot.
- Uit de jaarcijfers 2017 en tussentijdse rapportage van Wooniezie blijkt ook een *toenemende druk op de sociale huurmarkt in de MRE-regio*. De reactiegraad en inschrijfduur bij verhuur nemen toe, de zoekduur bij verhuur in mindere mate. Eénderde van de woningzoekenden heeft bij acceptatie van de woning een inschrijfduur korter dan een jaar (exclusief urgenten). Dezelfde trend geldt voor het werkgebied van woCom.
- De minister stelde met woningmarktpartijen een *Nationale Woonagenda 2018-2021* op met drie doelen: het versnellen van de bouw, beter benutten van de bestaande voorraad en betaalbaarheid. Dit zijn ook de belangrijkste thema's in de streefportefeuille 2018-2030 van woCom.
- In 2018 gaf de samenwerkingstafel *Middenhuur* de aanbeveling om vooral lokaal afspraken te maken om het middensegment te laten groeien. Daartoe is de markttoets voor corporaties voor investeringen in middenhuur vereenvoudigd. WoCom bouwde haar portefeuille middenhuur juist af met de verkoop van 83 niet-Daeb-woningen.

#### Doelen 2018

Prestatieafspraken	Begroting/jaarplan 2018	Voel je thuis
✓ maximaal 18 maanden zoekduur	✗ 102 woningen opgeleverd (deels vertraagd, oplevering in 2019)	✓ Klant erin, verspilling eruit: verbeteren verhuurproces
✓ benutten toewijzingsruimte		
✓ monitoren slaagkansen	✗ 153 woningen verkocht (minder)	



Ontwikkeling mutatiegraad 2014-2018

**6,3%** van onze huurwoningen kwam voor verhuur beschikbaar door huuropzegging. Dit aandeel (de mutatiegraad) is licht gedaald ten opzichte van vorig jaar. De woningmarkt is stabiel gebleven ten opzichte van vorig jaar. We zien binnen de gemeenten kleine dalingen en stijgingen die veroorzaakt worden door bijvoorbeeld oplevering van nieuwbouwprojecten. Dit verklaart bijvoorbeeld de stijgende mutatiegraad in Helmond en de afname in Someren ten opzichte van vorig jaar.



**511 nieuwe huurders** ontvingen de sleutels van een huurwoning in 2018. Ook werden er **22** antikraak-woningen en **28** niet-woningen (25 parkeergelegenheden en 3 bedrijfsruimten) opnieuw verhuurd.



*Sleuteluitreiking nieuwbouw Blok 25 in Helmond*

**20 woningzoekenden** kregen in 2018 hun **nieuwbouw koopwoning** opgeleverd: 11 in Variaveste in Brandevoort, Helmond, 7 in Buitenhoeve te Brandevoort en 2 in MooiLiverdonk in Brandevoort. In 2018 waren nog 12 verkoopwoningen in aanbouw in MooiLiverdonk in Brandevoort. Al deze woningen zijn al verkocht.

**48 woningzoekenden** kregen de sleutels van een **bestaande koopwoning**: 16 teruggekochte Koopgarant-woningen en 32 voormalige huurwoningen. Daarvan werden 7 woningen door de zittende huurders gekocht. 1 van de 17 teruggekochte Koopgarantwoningen is verhuurd. De overige woningen zijn zonder voorwaarden (door)verkocht.

**8,0** is het oordeel van vertrekkende huurders over onze dienstverlening bij het **opzeggen van de huur** in de KWH-meting. Dit is gelijk aan vorig jaar en ongeveer gelijk aan het gemiddelde van Nederland (7,8). Van de vertrokken woCom huurders waardeert 77% deze dienstverlening met gemiddeld een 8 of hoger. In 2019 verruimen we, ter verbetering van onze dienstverlening, de mogelijkheden om de huur op te zeggen. En bieden we een handige informatiekaart aan, waar aan te denken bij een verhuizing en hoe de woning op te leveren.

**37 nieuwe wooneenheden** leverden we in 2018 op aan nieuwe huurders: 22 sociale huurwoningen in De Veste (Blok 25) Brandevoort in Helmond en 15 appartementen in hetzelfde project voor Stichting Samengaan. Ook werden 26 woningen opgeleverd in Liverdonk (cluster 1) in Brandevoort, die verkocht zijn aan een belegger. Deze woningen zijn in de vrije sector verhuurd door deze belegger.



*Officiële opening van VariaVeste, Helmond*

**83 woningen** met een geliberaliseerde huurprijs zijn incl. parkeerplaatsen verkocht aan een belegger als belangrijke stap in het afbouwen van de niet-Daeb-tak. De appartementen en parkeerplaatsen liggen in de Veste, Helmond. De huurovereenkomsten bleven in stand, de huurders en bewonerscommissies zijn goed geïnformeerd over het proces.



Start bouw Gildeplein, Lierop

**53 sociale huureenheden** waren eind 2018 nog in aanbouw. In Blok 25 in Brandevoort Helmond waren 4 groepswoningen voor de Zorgboog en 1 groepswoning en 18 appartementen voor ORO in aanbouw. Verder 17 woningen in Liverdonk Helmond, 5 woningen aan het Gildeplein in Lierop en 8 woningen aan de Ahorn in Mariahout.

**107 woningen** waren in 2018 in ontwikkeling:

15 woningen aan de Nieuwstraat in Budel, waarvan 5 levensloopbestendige woningen op de begane grond. 7 woningen aan het Marijkeplein in Leende als onderdeel van het centrumplan. 15 woningen Baverdestraat Lieshout, 12 Beekse Akkers Beek en Donk, 58 Paulusproject Someren. Met deze projecten wordt de woningportefeuille aangepast aan de toekomstige vraag.



Informatie aan omwonenden van de Nieuwstraat in Budel

**Gemeente Laarbeek**

Woningen 2017	2.183
Verkoop	-3
Aankoop koopgarant	+1
Samenvoegen kamers	+1
<b>Woningen 2018</b>	<b>2.182</b>
Overig wonen	29
Niet-wonen	107
<b>Totale portefeuille</b>	<b>2.318</b>

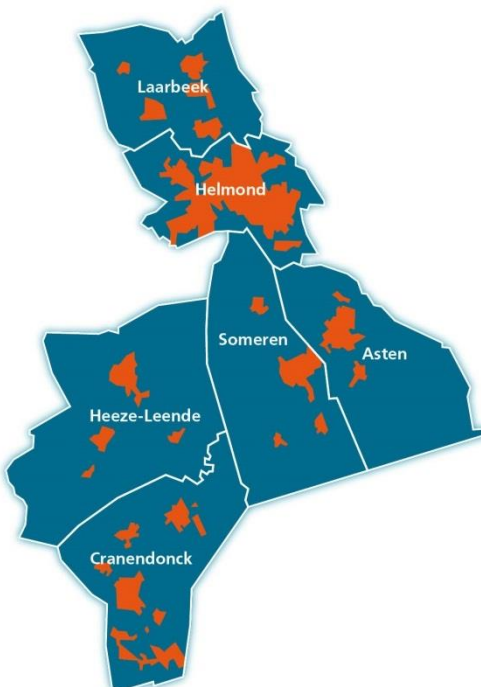
**Gemeente Heeze-Leende**

Woningen 2017	926
Verkoop	-5
<b>Woningen 2018</b>	<b>921</b>
Overig wonen	108
Niet-wonen	15
<b>Totale portefeuille</b>	<b>1.044</b>

**Gemeente Cranendonck**

Woningen 2017*	1.444
Verkoop	-8
<b>Woningen 2018</b>	<b>1.436</b>
Overig wonen	22
Niet-wonen	1
<b>Totale portefeuille</b>	<b>1.459</b>

\*excl. woning gesplitst in 3 kamers



Overzicht van de portefeuille en de wijzigingen in 2018 per gemeente

**Gemeente Helmond**

Woningen 2017	2.051
Nieuwbouw	+22
Verkoop	-10
Verkoop (complex)	-83
Sloop	-8
<b>Woningen 2018</b>	<b>1.972</b>
Overig wonen	65
Niet-wonen	282
<b>Totale portefeuille</b>	<b>2.319</b>

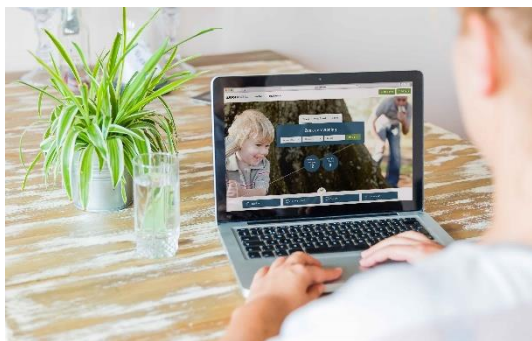
**Gemeente Asten**

Woningen 2017	228
Wijzigingen	0
<b>Woningen 2018</b>	<b>228</b>
Overig wonen	106
Niet-wonen	20
<b>Totale portefeuille</b>	<b>354</b>

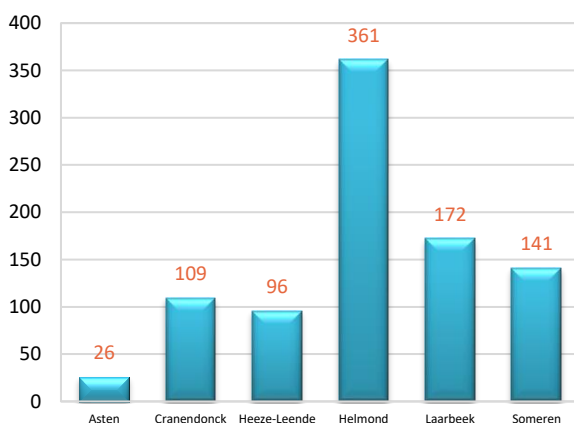
**Gemeente Someren**

Woningen 2017*	1.348
Verkoop	-6
<b>Woningen 2018</b>	<b>1.342</b>
Overig wonen	187
Niet-wonen	27
<b>Totale portefeuille</b>	<b>1.556</b>

**488** woningen van woCom werden via het woonruimteverdeelsysteem Wooniezie verhuurd. Een aantal woningen wordt niet via Wooniezie verhuurd, zoals sloopwoningen die via een leegstandsbeheerder verhuurd worden, woonwagens en omklapping 3 partijen-overeenkomsten (administratieve afhandeling).



In 2018 zijn **verbeteringen** doorgevoerd in de modellen van **Wooniezie**. Het model 'eerste reageerder' is vervangen door 'snelle reageerder'. WoCom besloot in overleg met de huurdersorganisaties het niet toe te passen. Het model lijkt op het loting model, waardoor het weinig meerwaarde heeft voor woningzoekenden. Ook het 'winkelmodel' wordt niet meer gebruikt. Corporaties hebben een andere werkwijze voor toewijzing aan bijzondere doelgroepen om zelf de regie te behouden. De woningen in het *aanbod- en lotingmodel* worden niet meer op een vaste tijd gepubliceerd (16.00), maar direct.



Gemiddeld aantal reacties per advertentie naar gemeente

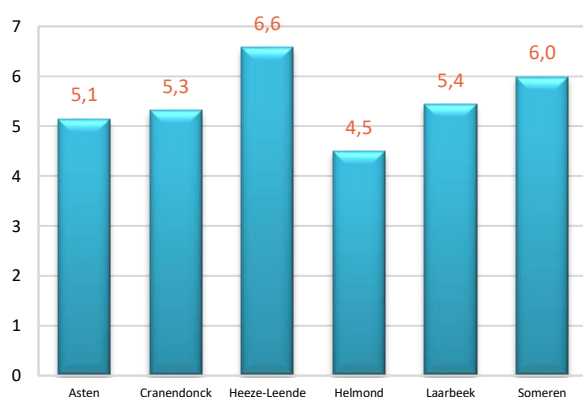
**25,7%** van de verhuurde woningen werd via **directe bemiddeling** verhuurd. Dit zijn woningen voor mensen die zorg of woonbegeleiding nodig hebben of woningen voor mensen in een urgente situatie (47%), vergunninghouders (30%), herstructureringskandidaten (3%) of bijvoorbeeld woningruil of een bijzondere woonvorm. Het percentage bemiddelingen aan vergunninghouders is met 33% gedaald. Daarmee is de grote toestroom van vergunninghouders ten einde.

**Slechts 14,5%** van de **ingeschreven woningzoekenden** bij Wooniezie was in 2018 actief op zoek naar een woning bij woCom. Van alle ingeschrevenen hebben 11.777 verschillende woningzoekenden in 2018 één of meerdere keren op een vrijkomende woning van woCom gereageerd met een gemiddelde van 8,8 reacties per actieve woningzoekende.

In oktober was er bij enkele van onze woningen een **storing in het lotingmodel** van Wooniezie. Het gaat om de nieuwbouwwoningen aan de Huiskensstraat en Langdonkstraat in Helmond (Brandevoort). Woningzoekenden kregen, voordat ze hun uiteindelijke positie zagen, verschillende posities te zien tijdens de loting. Bij twee woningen bleven de verkeerde posities staan. Deze woningen zijn uiteindelijk opnieuw geloot. Mede dankzij het snelle schakelen en de informatie aan de reageerders, is een groot aantal klachten uitgebleven.

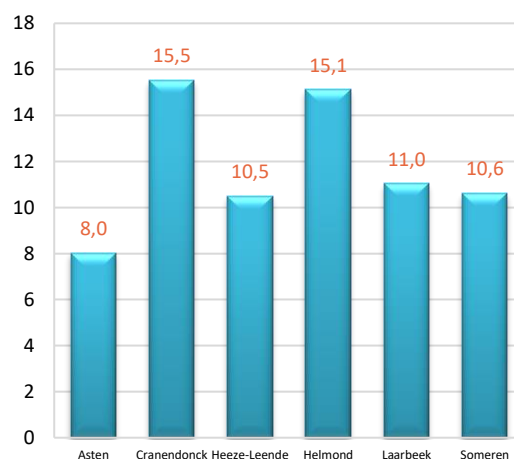
**200 reacties** kwamen er gemiddeld per woning op het woningaanbod van 487 advertenties op Wooniezie. Deze reactiegraad is gestegen ten opzichte van vorig jaar (127), dit wordt mede veroorzaakt door de druk op de woningmarkt. Het aanbod is met 66 advertenties (ongeveer 13,5%) aanzienlijk gedaald ten opzichte van 2017. Dit komt vooral door minder nieuwbouw en meer sloop dan andere jaren. Bij herstructurering krijgen de huurders urgentie voor verhuizing naar een andere woning. De reactiegraad verschilt sterk per gemeente en woningtype.

**12,5 maanden** is de **gemiddelde zoekduur** op het moment van sleuteluitreiking. Dat is de zoektijd van een actieve woningzoekenden tussen de eerste reactie op een advertentie en het moment van de aanbidding van de woning die wordt geaccepteerd. Als een woningzoekende langer dan een jaar niet actief is (dus niet op een advertentie reageert) start de telling opnieuw. De zoektijd is ten opzichte van vorig jaar flink gestegen. De druk op de woningmarkt heeft ook invloed op de gemiddelde zoekduur en inschrijftijd. Meer woningzoekenden reageren op een woning, waardoor de wachttijd langer wordt.



*Gemiddelde inschrijftijd (jaar) bij verhuring per gemeente*

**7,8** geven nieuwe huurders als oordeel over het **zoeken van een woning** in de KWH-meting. Vergelijkbaar met het oordeel van vorig jaar (7,7). Het zoekprogramma Wooniezie wordt als gebruiksvriendelijk ervaren. Verbeterpunten liggen er in het verbeteren van de informatie over de woning. Dit komt overeen met de tips die het klantenpanel vorig jaar gaf. Begin 2019 wordt daarin voorzien met de implementatie van de verbeteringen uit de aanpak 'klant erin, verspilling eruit'.



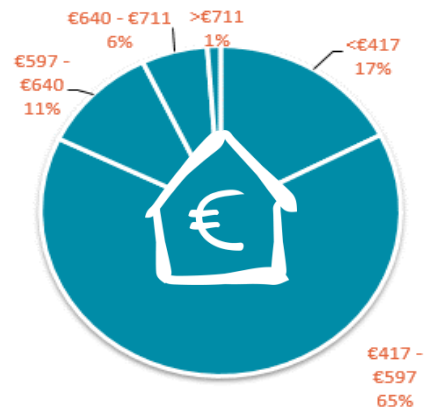
*Gemiddelde zoekduur in maanden bij verhuur*

**5,4 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: de inschrijftijd is dus niet de werkelijke zoektijd. De inschrijfduur is hoger dan vorige jaren (4,4 jaar in 2017, 2,9 jaar in 2016 en 3,3 jaar in 2015). De inschrijftijd varieert per woningtype: 3,1 jaar voor een appartement zonder lift tot 8,1 jaar voor een seniorenwoning, waarbij juist de reactiegraad (gemiddeld 26 reacties per advertentie) relatief laag is.

**7,7** geven nieuwe huurders als oordeel over het **betrekken van een nieuwe woning** in de KWH-meting. Dit oordeel is gelijk aan het landelijk gemiddelde en vorig jaar. Eind 2018 zijn we met de feedback van huurders aan de slag gegaan met verbeteringen in het proces. De resultaten worden in januari 2019 in gebruik genomen. Zo is er een informatiekaart voor huurders gemaakt wat zij kunnen verwachten van de staat van de woning. En informeren we ze vaker en tijdig over afspraken en vervolgstappen. Belangrijke aandachtspunten uit eerder opgehaalde feedback.

**93%** van de verhuurde woningen had een **betaalbare huurprijs** voor gezinnen met recht op huurtoeslag en 82% van de woningen had een betaalbare huurprijs voor kleinere huishoudens met recht op huurtoeslag. Van de verhuurde woningen in 2018 werd 57% aan een eenpersoonshuishouden verhuurd, 28% aan een tweepersoonshuishouden en 15% aan een gezin (drie of meer personen). 3% werd aan jongeren tot 23 jaar verhuurd en 26% aan ouderen vanaf 65 jaar. De gemiddelde leeftijd bij ondertekening van de huurovereenkomst was 47 jaar.

**97,4%** van de woningen met een huurprijs tot € 710,68 is verhuurd aan woningzoekenden met een inkomen tot de **inkomensgrens van € 36.798** per jaar. De sociale huurwoningen zijn hiermee volgens de wettelijke regels aan de juiste inkomensdoelgroep verhuurd. 76% van de nieuwe bewoners hadden een inkomen met recht op huurtoeslag. We ontvingen van onder andere de huurdersorganisaties signalen dat woningzoekenden met een **middeninkomen** (€ 36.798 - € 46.000) moeite hebben met het vinden van een woning. Zij kunnen niet kopen en een particuliere huurwoning is vaak te duur.



*Verhuringen 2018 naar huurprijsklasse*

Om ook huishoudens met een middeninkomen in de gemeenten te huisvesten, benutten we de vrije toewijzingsruimte beter. Halverwege 2018 zijn we gestart met het **ruimer toewijzen** van de woningen in het huursegment van € 640,14 tot € 710,68 aan woningzoekenden met een middeninkomen. Er zijn 8 woningen toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tot € 41.056 en 6 aan woningzoekenden met een inkomen tot € 46.000. Dit is samen 2,6%, in 2017 was dit nog 1,3%. Het effect is nog beperkt, deze groep staat (nog) beperkt ingeschreven in Wooniezie. Daarnaast is het aanbod van woCom in dit prijssegment kleiner dan in de lagere segmenten.



## 2.2 Betaalbaarheid

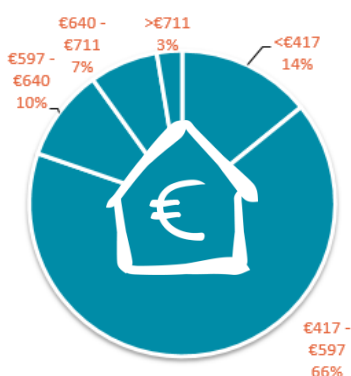
WoCom draagt zorg voor voldoende betaalbare woningen voor zowel huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens, onder de toewijzingsgrens, als net daarboven. Met ons huurbeleid (lage streefhuur en inflatievolgend huurbeleid) zetten we in op betaalbaarheid. Ook bij onderhoud richten we ons op het beperken van woonlasten.

### Ontwikkelingen in 2018

- Het kabinet kondigde een *hogere energiebelasting* aan, om de afsluiting van aardgas te stimuleren. De energielasten worden een belangrijker onderdeel van de totale woonlasten naast de kale huurprijs. Voor woCom is het beperken van de woonlasten het belangrijkste uitgangspunt in het afwegingskader Duurzaamheid.
- Coalitiepartijen kwamen in het najaar met voorstellen voor huurverhoging voor *scheefwonende middeninkomens* om de doorstroming te bevorderen. WoCom past sinds 2016 geen inkomensafhankelijke huurverhoging meer toe, ook niet bij verruimde mogelijkheden.
- In december 2018 sloten Aedes en de Woonbond een *sociaal huurakkoord*. Hierin is afgesproken om de huurverhoging voor sociale huurwoningen te blijven beperken tot gemiddeld de inflatie. Dit komt overeen met de huurverhoging die woCom al jaren toepast.

### Doelen 2018

Prestatieafspraken	Begroting/jaarplan 2018	Voel je thuis
✓ aanpak betaalproblemen en ontruiming beperken	✓ huurachterstand < 1,2%	✓ incassoproces verbeteren
✓ 85% kernvoorraad (< € 640)	✓ inflatievolgende huurverhoging	✓ ketendialoog deurwaarder (SLA en selectie)
✓ inflatievolgende huurverhoging		



Woningvoorraad 2018 naar huurprijsklasse

**98,8%** 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 regelgeving die sinds 1 januari 2016 geldt. Hiermee voorkomen we waar mogelijk betalingsproblemen van mensen met een lager inkomen.

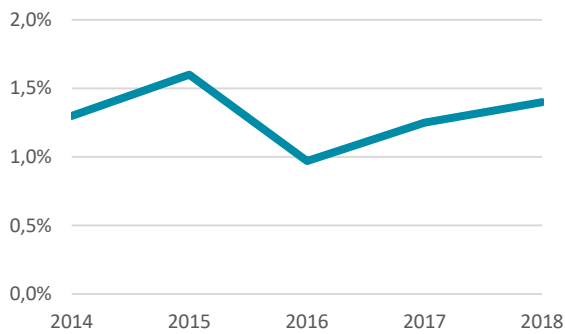
**80%** van de totale woningvoorraad bestaat uit 'betaalbare' woningen voor mensen met een inkomen waarmee ze recht hebben op huurtoeslag. Dat zijn woningen met een huurprijs tot € 597,30. Voor gezinnen en huishoudens van drie of meer personen is huurtoeslag mogelijk voor woningen tot € 640,14, voor hen is het aandeel betaalbare woningen zelfs 90%.

**€ 519** is de **gemiddelde huurprijs** van een sociale huurwoning van woCom. Dit is ruim onder de markthuurprijs van gemiddeld € 734. Per jaar ontvangt woCom ruim € 21 miljoen minder huurinkomsten van zelfstandige sociale huurwoningen dan de markthuur zou opbrengen.

**1,4%** bedroeg de huurverhoging per 1 juli 2018 voor alle huurders van sociale huurwoningen. We beperken deze zoveel mogelijk. De huuraanpassing was gelijk aan de inflatie over 2017. We vragen geen inkomensafhankelijke huurverhoging aan huurders met een midden- of hoger inkomen.

Inflatie	1,4%
Huurverhoging huurwoningen woCom (Daeb)	1,4%
Huurverhoging niet-Daeb woningen woCom	2,4%
Huursomstijging zelfstandige Daeb-woningen	1,4%

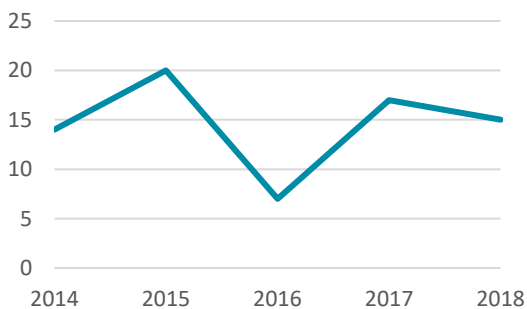
*Jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2018*



*Ontwikkeling huurachterstand 2014-2018*

**1,14%** van de totale huursom was de **huurachterstand** in 2018. Dit is minder dan vorig jaar (1,24%). De totale huurachterstand was € 627.000. Op het eind van het jaar waren er 363 betalingsregelingen afgesloten om de achterstand in te lopen. Daarmee wordt € 230.000 alsnog betaald. Ongeveer een kwart (23%) van de achterstand (€ 146.000) is van vertrokken huurders, zij wonen om verschillende redenen niet meer in de woning. De achterstand wordt indien mogelijk nog geïncasseerd.

**276 huisbezoeken** vonden in 2018 plaats. Daarbij ging een consulent met de huurder in gesprek over de huurachterstand en mogelijke oplossingen. Waar mogelijk wordt doorverwezen naar hulpverlening door sociaal-maatschappelijke partners. Om meer huurders persoonlijk te spreken, bellen medewerkers van huurincasso vaker 's avonds en vanaf andere telefoonnummers. Deze inzet draagt bij aan de dalende achterstand.



*Ontwikkeling ontruimingen wegens huurachterstand*

**15 ontruimingen** vonden er in 2018 plaats wegens **huurachterstand**. We willen dit zoveel mogelijk beperken en tot een oplossing te komen. Dit is echter niet altijd te voorkomen. In 2018 zijn 46 vonnissen tot ontbinding van de huurovereenkomst uitgesproken en 5 betaalvonnissen. Niet alle vonnissen zijn dus uitgevoerd, 16 keer is ontruiming alsnog voorkomen door een betaling. In Helmond waren de meeste ontruiming (7x), gevolgd door Laarbeek (4x).

In 2018 startte we een traject om tot een nieuwe **deurwaarderskeuze** te komen. Doel was om tot goede samenwerkingsafspraken te komen en het proces efficiënt te laten verlopen. De afdeling incasso heeft dit samen met een externe begeleider uitgevoerd. In januari 2019 komt de afdeling tot een keuze.

WoCom participeert in Helmond in het **armoedeplatform** met als doel samenwerking te bevorderen, elkaar goed te informeren om zo huurachterstanden en uitzettingen te voorkomen. Bij meer gemeenten staat dit onderwerp in de prestatieafspraken en wordt er meer op dit punt samengewerkt.





## 2.3 Leefbaarheid

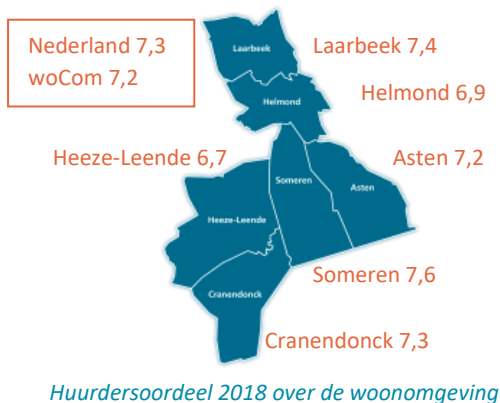
*Wonen is meer dan de woning. De woonomgeving heeft een belangrijke rol bij het veilig en prettig wonen van onze huurders. De samenstelling van onze wijken verandert de komende jaren. Dit vraagt om gevarieerde wijken voor verschillende doelgroepen en tijdige signalering van mogelijke problemen. Leefbaarheid vraagt om blijvende aandacht.*

### Ontwikkelingen in 2018

- De leefbaarheid in buurten met veel sociale huurwoningen gaat achteruit, blijkt in 2018 uit landelijk onderzoek. Er lijkt een causaal verband tussen instroom van kwetsbare huishoudens en toename van overlast. Recente regelgeving lijkt deze problematiek te versterken. Ook woCom herkent dit in haar wijken en zet extra in op leefbaarheidsactiviteiten en voorkomen van problemen.
- Zowel landelijk als lokaal is er veel aandacht voor de integrale aanpak van (overlast door) personen met verward gedrag. De aanpak richt zich op betere samenwerking in regionaal verband tussen partijen in het zorg-, veiligheids- en sociaal domein. Ook hulp bij het wonen en bij bijvoorbeeld schulden speelt daarbij een belangrijke rol.

### Doelen 2018

Prestatieafspraken	Begroting/jaarplan 2018	Voel je thuis
✓ Samenwerking sociaal domein	✓ gebiedsvisies Budel-Schoot	✓ Samen met Anna
✓ Communicatie bij slooppject	✓ budget leefbaarheid	✗ Kracht uit persoonlijk contact (participatie bij onderhoud)
✓ max 25% verhuringen aan bijzondere doelgroepen		



Medewerkers zijn zichtbaar aanwezig in de wijken en buurten en signaleren knelpunten en pakken deze proactief op. Zij zijn met bewoners in gesprek over verbeteringen, klachten, overlast, onderhoud, veiligheid en problemen. In 2018 is een derde **medewerker Leefbaarheid** gestart om hier nog meer aandacht voor te hebben.

**7,2** was het cijfer dat huurders van woCom aan KWH gaven als oordeel over de **kwaliteit van de buurt**. KWH vraagt in meting van de kwaliteit van dienstverlening de directe woonomgeving te beoordelen. De gemiddelde score in de woCom-gemeenten ligt dit jaar net onder het landelijk gemiddelde. Helmond is ten opzichte van vorig jaar beter beoordeeld. Terwijl de kwaliteit van de buurten in Heeze-Leende lager is beoordeeld. Daar geven huurders aan dat dit vooral ligt aan burenoverlast en gevoel van onveiligheid.

**Burendag** is een jaarlijks terugkerend feest dat je samen viert met je burens en de buurt op de 4e zaterdag in september. Het is een dag waarop ook onze huurders gezellig samen komen en iets goeds doen voor elkaar en de buurt. Zoals bijvoorbeeld in Helmond en Budel-Schoot waar volop Burendag werd gevierd.

**€ 196.000** is uitgegeven aan de directe **leefbaarheid** in de verschillende wijken, dorpen en kernen. De uitgaven zijn gestegen ten opzichte van vorig jaar: de uitgaven aan buurtbemiddeling en (groen)onderhoud in de directe leefomgeving stegen. Ook huurders-initiatieven worden vanuit dit budget ondersteund (Burendag, NLDoet, schoonmaakacties) en projecten als buurtbemiddeling. Deze uitgaven zijn exclusief personeelskosten van bijvoorbeeld de medewerkers Leefbaarheid of consultants.



*Opruimactie in de Annawijk*

In 2018 werd een mijlpaal in het project **Samen met Anna** gerealiseerd. Het WOP (wijkontwikkelingsplan) is ondertekend door de huurders-belangenvereniging, de wijkraad, de belangen-groep, gemeente en woCom. Vanaf 2019 worden de schouders gezet onder het starten met sloop, nieuwbouw, renovatie, verbetering van de openbare ruimte en het achter de voordeur-project. Het totale project duurt 3 tot 5 jaar. In 2018 zijn de eerste 8 woningen gesloopt en is het overleg met bewoners gestart over de ingrepen. De verhuisvergoedingen, voorrang en communicatie verliepen volgens het sociaal plan. Zowel voor de openbare ruimte, als voor de ingrepen aan de woningen zijn werkgroepen met bewoners samengesteld. Het uiteindelijke doel is om de bewoners mee te laten praten en beslissen, zodat zij in een prettige en leefbare wijk leven.

Naast financiële ondersteuning dragen we ook bij aan **initiatieven van bewoners**, bijvoorbeeld opruimacties in de Annawijk, onthulling naam woongebouw in Someren, Samen koken/samen eten in Heeze. Dit doen we om ontmoetingen tussen bewoners te stimuleren, gezamenlijke problematiek aan te pakken en de saamhorigheid te versterken. Ook medewerkers van maatschappelijke instellingen of de wijkagent worden betrokken.

**€ 467.000** bedragen de **toegerekende personeelskosten en organisatiekosten** aan leefbaarheid. Dit is inclusief afschrijvingen. De inzet van medewerkers is zeer belangrijk voor het schoon, heel, veilig en prettig leefbaar houden van de wijken en buurten. De inzet is zowel proactief als reactief en in samenwerking met maatschappelijke partners. De uitgaven zijn toegenomen ten opzichte van 2017 door inzet van een extra medewerker Leefbaarheid.

Het **Wijkontwikkelingsplan Helmond-West** nadert de voltooiing. Het doel van het WOP is verbetering van de leefbaarheid van de wijk met sociale en fysieke maatregelen. In 2018 startte de renovatie van 75 eengezinswoningen in verschillende fasen. Sinds de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente heeft woCom woningen gesloopt, gebouwd en gerenoveerd. De gemeente leverde een wijkhuis/brede school op, verbouwde het Patronaat en verbeterde de wegenstructuur. Het Goorlooppark is in 2018 gereed, de speeltuin is opgeknapt en verschillende pleinen en speelplekken in de wijk zijn heringericht. Er was extra aandacht voor samenleven, veiligheid en buurtpreventie.



*Informatieavond Gebiedsaanpak Budel-Schoot*

De **Baverdestraat in Lieshout** wordt vernieuwd. Een deel van de huidige woningen maakt plaats voor nieuwbouw. Voordat woCom tot sloop over gaat, willen we graag weten wat de wensen zijn van bewoners en omwonenden. Zij krijgen een actieve rol in de vernieuwing van de straat. Via een participatiegroep kunnen bewoners adviseren, coproduceren en meebeslissen. Gespreksonderwerpen zijn o.a. parkeren, achtertuinen, communicatie, overlast. Ook de gemeente zit aan tafel.

Op 8 maart was de officiële opening van **Os Thoes in Budel**. Voor het kleinschalige initiatief van de Stichting Woonzorg Cranendonck zijn drie bestaande seniorenwoningen van woCom omgevormd tot één woonvoorziening voor dementerenden, met acht kamers en een gemeenschappelijke huiskamer. De nadruk ligt op het creëren van een huiselijke situatie. De kleinschalige woonvoorziening biedt ouderen een thuis met 24 uur per dag, zeven dagen in de week zorg en begeleiding

De gezamenlijke Helmondse corporaties hebben een begin gemaakt met het huisvesten van bewoners uit **De Schakel** (begeleid wonen voor forensisch psychiatrisch patiënten van De Rooyse Wissel). Deze bewoners zijn toe aan een nieuwe fase in hun leven; met begeleiding weer zelfstandig wonen. WoCom zal in 2019 een bewoner uit De Schakel gaan huisvesten.

In 2018 is samen met de gemeente, dorpsplatform, huurders en woningeigenaren gewerkt aan de **gebiedsvisie Budel-Schoot**. In een aantal bijeenkomsten is een sterktezwakte analyse opgesteld en zijn gezamenlijk maatregelen benoemd om de leefbaarheid te verbeteren. De maatregelen zijn voor woCom, gemeente en dorpsplatform. Deze resultaten zijn opgenomen in een intern en extern document. De externe gebiedsvisie is in het najaar toegelicht in een informatieavond en bij alle inwoners bezorgd.

In **Lierop** is in de tweede helft van het jaar gewerkt aan een **gebiedsvisie**. Dit document is opgesteld samen met de gemeente, belangengroep Lierop, huurders en woningeigenaren. De gebiedsvisie kijkt op een integrale manier naar de kern. Zodat niet alleen de woningen meegenomen worden, maar ook de woonomgeving en participatie en zorg bewoners. Aan het einde van het jaar heeft iedere inwoner van Lierop een kerstkaart ontvangen met daarop de link naar de gebiedsvisie.



*Officiële opening van Os Thoes*

Om mensen een tweede kans te bieden na het beëindigen van de huurovereenkomst door de rechter, stelden corporaties in de regio, onder voorzitterschap van woCom, gezamenlijk een **Kansen en Sanctiebeleid** op. De nadruk ligt op de kansen en niet alleen op de sanctie. De implementatie van dit beleid liep in 2018 vertraging op, doordat er aanpassingen nodig waren vanuit de privacy wetgeving AVG. Implementatie vindt plaats in 2019.

**14 jongvolwassenen** met autisme of een stoornis in het autismespectrum hebben via ouderinitiatief Stichting SamenGaan de sleutels gekregen van hun woningen in Helmond. De samenwerkingsovereenkomst hiervoor werd in 2014 al ondertekend. De naastgelegen woonvoorziening was eind 2018 bijna gereed. Hier gaan 24 mensen met een verstandelijke beperking via Stichting ORO huren en realiseren we een woonvoorziening voor 28 mensen met een psychogeriatrische beperking voor Stichting De Zorgboog.



*Hoogste punt Blok 25 in Helmond*

Namens de Helmondse woningcorporaties gaven woCom en Volksbelang in 2018 met maatschappelijke partners een vervolg aan de inzet voor **kwetsbaren in de samenleving**. Doel is een gezamenlijke aanpak van bewoners met verward gedrag, een latente zorgvraag of andere problemen. In de expeditie casus-aanpak werden oplossingen ontwikkeld over de eigen grenzen en buiten de gebaande paden. Ook ervaringsdeskundigen deden mee. Partijen hebben elkaar beter leren kennen en hebben meer zicht op wat nodig is. Eind 2018 hebben de partijen uitgewerkt hoe zij echt anders en beter willen gaan samenwerken. In 2019 wordt dat ingevoerd. Bij succes breidt woCom dit uit naar het overige werkgebied. Ook wordt onderzoek gedaan naar vraag en het aanbod van passende woonvormen.

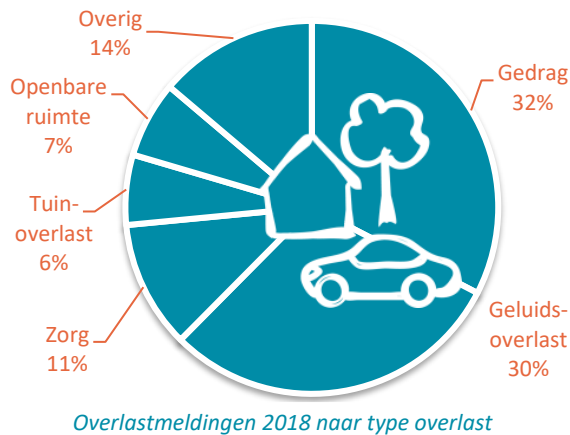


*3e bestuursconferentie kwetsbaarheid*

We werkten samen met zorginstellingen aan **wonen met zorg** in de wijk. Zo is een nieuwe langdurige huurovereenkomst afgesloten met Stichting Sint Annaklooster voor de huur van Valkenhaeghe, het hospice aan de 1<sup>e</sup> Haagstraat in Helmond-West. In Someren ontwikkelt woCom in het Paulusproject twee woonzorg-voorzieningen met Stichting Kempenhaeghe en Stichting ORO. De plannen worden gewijzigd, doordat de wet op het laatste moment aardgasloos verplichtte. Partijen zijn nog in gesprek over de financiële consequenties.



*Start van de sloop in de Annawijk*



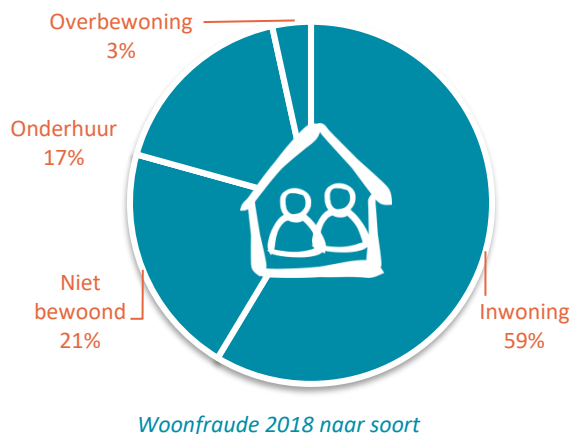
Overlastmeldingen 2018 naar type overlast

**181 overlastzaken** zijn in 2018 aangepakt, waarvan 45 woonfraude. De meeste overlastzaken werden in Helmond gemeld, gevolgd door Cranendonck. Het grootste deel van het aantal meldingen betreft overlast van gedrag, zorgmeldingen, geluidsoverlast, burenruzies en meldingen van onderhuur of onbewoonde woningen. In 2017 waren er 236 overlastzaken. Deze daling wordt mede veroorzaakt doordat de buurtbeheerders steeds meer direct in de wijk actief zijn en direct zaken oplossen. Deze worden niet altijd achteraf geregistreerd. Er zijn in 2018 drie rechtszaken gevoerd vanwege overlast met een positieve uitkomst voor woCom.

WoCom had diverse klachten van gebruikers van een parkeerterrein bij de Markieshof in Helmond ontvangen. Om eens op een andere manier met de **huurders in contact** te komen zijn alle gebruikers uitgenodigd voor een ijsje. Wij vroegen ondertussen wat men van het terrein vond, wat beter kon en of er ideeën waren. Ook opbouwwerkers waren aanwezig en richtten zich op het opstarten van buurtpreventie. De klachten zijn besproken en er is samen gekeken naar mogelijke oplossingen.



Bewonersontmoeting in Helmond



Woonfraude 2018 naar soort

**48** huurovereenkomsten werden **beëindigd wegens woonfraude (83%) of hennepsteelt (17%)**. Dit is een forse toename ten opzichte van vorig jaar (20). Dit komt door een piek van meldingen uit Someren in het eerste kwartaal. WoCom onderneemt altijd actie op meldingen vanuit verantwoordelijkheid voor de woning en woonomgeving. Vier maal werd de huurovereenkomst wegens woonfraude door de rechter beëindigd en 1 maal vanwege hennep. In alle gevallen volgde ontruiming. In de overige gevallen beëindigde de huurder de overeenkomst zelf om juridische kosten te voorkomen.

## 2.4 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.*

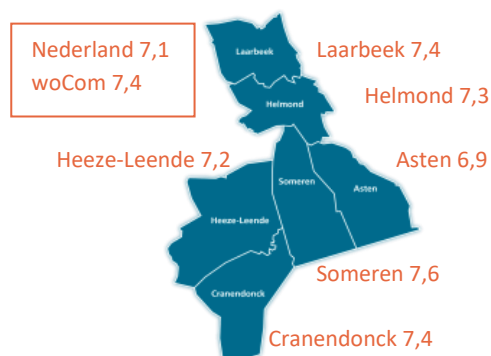
### Ontwikkelingen in 2018

- In verschillende Klimaatafzels heeft de overheid met partijen gewerkt aan een *klimaatakkoord*. De corporatiesector schoof aan bij de Sectortafel Gebouwde Omgeving. De uitkomsten hebben grote invloed op de kwaliteit van de woning en woonomgeving.
- Vanaf 1 juli 2018 mag nieuwbouw niet meer op *aardgas worden aangesloten*. In het werkgebied is geen gebruik gemaakt van de uitzonderingsmogelijkheid. Dit heeft ingrijpende consequenties voor planning in ontwikkeling, voor woCom met name voor de ontwikkeling van het Paulusproject in Someren. De overige nieuwbouwwoningen waren al aardgasvrij ontwikkeld.
- Corporaties vulden een *routekaart* in met hun 'route' om de woningportefeuille in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te krijgen. De totale kosten zijn voor de sector meer dan 100 miljard en met de huidige technieken en prijzen niet te betalen. Ook voor woCom waren de eerste uitkomsten te duur. In de loop van 2018 is een meer realistische route opgesteld en opgenomen in de begroting.

### Doelen 2018

Prestatieafspraken	Begroting/jaarplan 2018	Voel je thuis
✓ op weg naar label B in 2021	✓ conditiemeten	✓ opstellen duurzaamheidskader
✓ nieuwbouw aardgasloos	✗ budget planmatig onderhoud	✗ ketendialoog ketenpartners
✓ duurzame inzet lokale partijen	✗ budget dagelijks onderhoud	(uitgesteld naar 2019)

**7,4** was het cijfer dat huurders van woCom aan KWH gaven als oordeel over de kwaliteit van de woning. KWH meet de kwaliteit van dienstverlening bij verschillende processen. Bij alle enquêtes wordt ook om een algemeen cijfer per woning gevraagd. De kwaliteit van de woningen van woCom wordt door huurders uit alle gemeenten beter beoordeeld dan het landelijk gemiddelde van 7,1. De cijfers zijn in alle gemeenten (beperkt) gedaald ten opzichte van 2017.

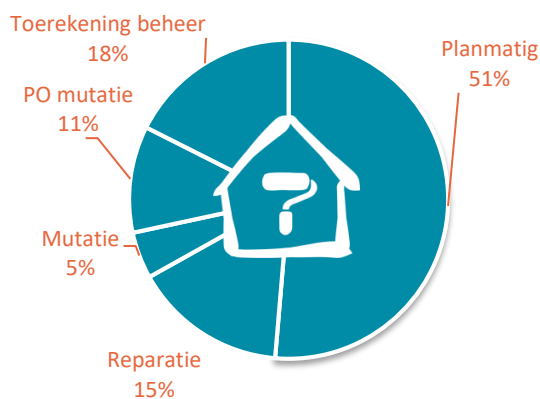


*Huurdersoordeel 2018 over de woning per gemeente*



**18 januari** veroorzaakte een storm de nodige schade in Nederland en ook in het werkgebied van woCom. Zo waaide de zinken dakbedekking van een appartementencomplex in Beek en Donk. De totale schade van die storm bedroeg € 0,4 miljoen.

**€ 7,5 miljoen** werd besteed aan planmatig onderhoud. Dat is exclusief het groot onderhoud bij mutatie. Vorig jaar waren de uitgaven voor planmatig onderhoud met € 7,5 miljoen ongeveer gelijk. Ook voor 2018 was de prognose hoger, maar zijn uiteindelijk minder projecten uitgevoerd. Er zijn meerdere grote onderhoudsprojecten vertraagd en doorgeschoven naar volgend jaar. De belangrijkste redenen daarvoor zijn het aantreffen van asbest, vervolgonderzoek na het flora- en fauna-onderzoek of het niet bereiken van 70% deelname van de huurders. De kleinschaligere werkzaamheden als schilderwerk en vervangen van de dakbedekking zijn grotendeels wel volgens planning uitgevoerd.



*Uitgaven naar soort onderhoud 2018*

**1.014** woningen zijn in 2018 geschilderd. Met planmatig onderhoud zijn er op projectbasis 345 cv-ketels en 93 dakramen vervangen en 127 woningen kregen nieuwe kozijnen. Bij 115 woningen is een complete binnenrenovatie uitgevoerd, dat is vervanging van toilet, badkamer, keuken en groepenkast. In 2018 is woCom gestart met geclusterd binnen-onderhoud. Door deze aanpak zijn we in staat geweest om meer woningen binnen te onderhouden met minder overlast voor de huurders.

**€ 14,7 miljoen** is in 2018 uitgegeven aan **onderhoud** van het vastgoed. Het planmatig onderhoud (€ 7,6 miljoen) omvat het geplande, cyclisch onderhoud zoals schilderwerk. Reparatieonderhoud (€ 2,3 miljoen), regulier mutatieonderhoud (€ 0,7 miljoen) en groot onderhoud bij mutatie (€ 1,6 miljoen) vormen het niet geplande onderhoud. Aan (personele) beheerkosten en toezicht wordt € 2,6 miljoen aan onderhoud toegerekend. In totaal was € 13,5 miljoen begroot aan onderhoud. De uitgaven aan planmatig onderhoud waren lager dan begroot, de uitgaven aan dagelijks onderhoud waren hoger dan begroot, vooral door het groot onderhoud bij mutatie.

**€ 1,6 miljoen** bedroeg het groot onderhoud bij mutatie. Dit is een toename ten opzichte van vorig jaar van € 0,4 miljoen. Waar voorheen vooral groot onderhoud werd uitgevoerd als dat in het verleden niet gebeurd was (inhaalactie) wordt nu ook vooruitlopend op gepland (binnen) onderhoud al groot onderhoud bij mutatie uitgevoerd. De klanttevredenheid verbeterd, omdat dit al vooraf in de lege woning gebeurt. Ook wordt de installatie standaard aangepast voor gasloos koken.



*Renovatieproject Ridderstraat, Helmond*

**7.049** reparatieverzoeken zijn in 2018 bij woCom gemeld en uitgezet naar de 4 aannemers die het dagelijks onderhoud uitvoeren. Dit zijn alleen de kleine en eenvoudige reparaties die wij of de huurders direct bij onze 4 huisaannemers melden. Er is een lichte stijging in aantal reparatieverzoeken.

**68%** van de reparaties werd in één keer uitgevoerd, de zogenaamde 'first time fix'. Deze score is verbeterd t.o.v. 2017. Naast het oplossen van reparaties in 1 bezoek hebben we met onze DO-aannemers werk gemaakt van het oplossen van reparaties binnen 1 werkweek. 67% van de reparaties is binnen 5 werkdagen verholpen. Onze bewoners hebben gemiddeld een 8,2 gegeven voor het resultaat van de reparaties.

**Duurzaamheid** is in 2018 een belangrijk thema geweest. We hebben gezamenlijk met huurdersvertegenwoordiging in een energiewerkgroep een afwegingskader duurzaamheid opgesteld. Daarnaast hebben we die afwegingen vertaald naar werkzaamheden in onze MJOB voor de aankomende 10 jaar. Er is een route opgesteld voor ons gehele woningbezit om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn.

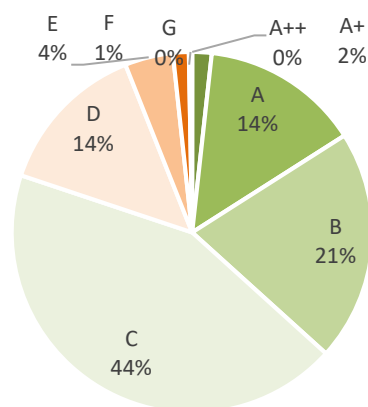
**81%** van de woningen heeft een 'groen label' dus A, B of C. Het gemiddelde is nu nog C, het doel is gemiddeld label B in 2021. Dit is een tussenstap naar het einddoel van een volledig CO<sub>2</sub>-neutraal woningbezit in 2050. Het aandeel groene labels is in 2018 niet gewijzigd. Er zijn woningen verduurzaamd in verschillende projecten, maar door de verkoop van 83 duurzame niet-Daeb-woningen hebben de verbeteringen in de bestaande voorraad geen verbetering in het gemiddelde energielabel opgeleverd.



*Ingrep vanuit 'flora en fauna': extra nestkasten in de wijk*

Eind 2018 ging de aannemer voor het dagelijks onderhoud in Helmond **failliet**. Alle openstaande en nieuwe opdrachten zijn opgepakt door Hoebergen en Mas Claassen, die het dagelijks onderhoud in andere gebieden verzorgen. Met dank aan de directe actie, de bereidheid en inzet van de andere aannemers hebben de huurders geen hinder ervaren van dit faillissement.

**110** woningen in het werkgebied zijn op verzoek van de huurders voorzien van **zonnepanelen**. Deze bewoners hebben zich in de loop van het jaar gemeld voor zonnepanelen. Ook bij onderhoudsprojecten zijn zonnepanelen aangebracht, deze worden bij dakvervangingsstandaard aangeboden tegen een beperkte huurverhoging. Het aandeel van huurders dat hier bij onderhoud gebruik van maakt, neemt toe door de positieve ervaringen van andere huurders.



*Woningportefeuille naar afgemeld energielabel eind 2018*



**28 woningen** aan het **Lage Heesplein in Beek en Donk** zijn in 2018 gerenoveerd. Daarbij werden badkamer, keuken, toilet, meterkast en ventilatie aangepakt. In 2019 volgt de buitenkant van het gebouw met voordeuren, balkons en het dak. In deze appartementen wonen bewoners met autisme, waardoor er bij woCom, de aannemer en de zorgpartij extra aandacht was aan de communicatie en de planning.

**Aardgasvrij koken** wordt de standaard voorziening bij nieuwe verhuringen op voorstel van de huurdersorganisaties. Niet alleen bij nieuwbouw, maar ook in de bestaande bouw wordt deze voorziening bij mutatie zoveel mogelijk aangelegd. Ook op verzoek van de huurder brengt woCom deze voorziening aan. WoCom neemt de kosten voor haar rekening. Als een grotere verbouwing noodzakelijk is, wordt dit niet direct gedaan, maar uitgesteld tot het moment van groot onderhoud.



*Verduurzaming bij planmatig onderhoud*



*Renovatie Beek en Donk*

**€ 2,42 miljoen** van de opbrengst van de verkoop van het bouwrecht Brandevoort aan de gemeente Helmond wordt door woCom ingezet voor **duurzaamheidsmaatregelen**. Dit zijn maatregelen om een hoger label dan B te bereiken bij bestaande woningen in Helmond in de periode 2018 t/m 2023. In 2018 zijn extra maatregelen doorgevoerd bij de renovatie van 47 sociale huurwoningen in Helmond-West. Hiervoor is 1/3 van dit bedrag ingezet.

**De renovatie van 47 eengezinswoningen in Helmond West** startte na de zomer. Met het toegepaste isolatiepakket (dakisolatie, gevelisolatie, nieuwe dakkapellen en triple glas) zijn de woningen naar een label A tot A++ gebracht. Er zijn voorzieningen getroffen om naar gasloos te gaan op het moment van vervanging van de installatie in de toekomst. Vrijwel alle huurders hebben tegen een beperkte huurverhoging gekozen voor 5 of 10 zonnepanelen op het dak. Op verzoek van de bewoners zijn ook de badkamer, keuken en toilet vernieuwd. De bewoners hebben de keuze om nog even op gas te blijven koken of direct op elektrisch koken over te gaan. De bewoners zijn erg positief over het resultaat van de warmte in de woning.



## 2.5 Dienstverlening

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.

### Ontwikkelingen in 2018

- Na 5 jaar meten van de kwaliteit van dienstverlening in de Aedes benchmark blijft het huurdersoordeel voor het eerst stabiel. Het gemiddelde oordeel is aanzienlijk hoger dan bij de eerste meting in 2014.

### Doelen 2018

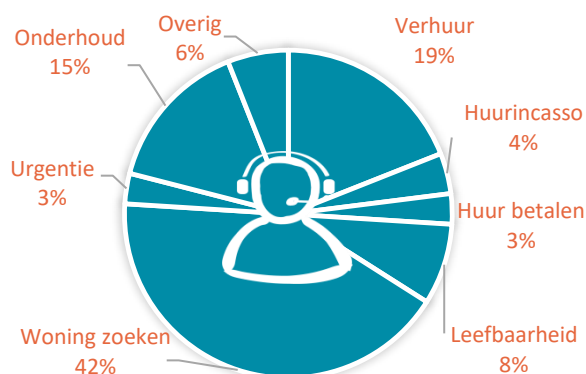
Prestatieafspraken	Begroting/jaarplan 2018	Voel je thuis
✓ Goede, tijdige communicatie met huurders over projecten	✓ nieuwe telefooncentrale ✓ optimaliseren klantencontacten	✓ glasheldere afspraken ✓ klacht in beeld ✗ welkom bij woCom

**92%** van de huurders is **tevreden** over de **dienstverlening** (geeft het cijfer 6 of hoger). Het onderdeel 'ontevredenheid' wordt niet meer apart gemeten door het KWH. Vanaf 2018 geldt de norm dat per proces minimaal een 7 én tenminste 85% tevreden huurders (6 of hoger) behaald moet zijn voor het KWH-Huurlabel. Op bijna alle onderdelen scoorde woCom in 2018 beter dan in 2017. De onderdelen 'Reparaties' en 'Onderhoud' hebben geen groei laten zien. Dit zijn ook onderwerpen die in 2019 extra aandacht krijgen.

Contact	85%
Woning zoeken	99%
Nieuwe woning	94%
Huur opzeggen	98%
Reparaties	91%
Onderhoud	91%

Percentages tevreden huurders 2018

**7,4** was het **oordeel** dat huurders gaven over de algemene dienstverlening van woCom in de metingen van het KWH. Dit gaat over het telefonische en persoonlijk contact met woCom, de website en contact via e-mail. Het landelijk gemiddelde oordeel is 7,5. Wat beter kan volgens huurders is dat men weet waar men aan toe is na een contactmoment met woCom.



Vragen van bezoekers op spreekuren 2018 naar thema

**431** huurders en woningzoekenden bezochten in 2018 de spreekuren in kantoor Helmond en het Dorpshuis in Lieshout. Dit is een stijging van 9% ten opzichte van het jaar daarvoor. In Laarbeek komen voornamelijk woningzoekenden naar het spreekuur. In Helmond zijn het huurders die komen voor verhuurzaken of voor onderhoud.

We hebben vooral contact met huurders **via de telefoon**. In augustus 2018 is de verouderde telefooncentrale vervangen. We willen tevens een verbetering in de dienstverlening bereiken met de uitgebreidere technische mogelijkheden en verbeterd inzicht in het gebruik. De rapportages geven nog geen betrouwbaar beeld over de telefonische contacten. Hier wordt hard aan gewerkt om meer inzicht te krijgen om de telefonische dienstverlening te verbeteren.

**4 glasheldere tips** formuleerden medewerkers van woCom voor elkaar om de dienstverlening te verbeteren en de klanttevredenheid op niveau te houden. Van tijdig terugbellen, vragen voorkomen door goede informatie te verstrekken, tot goede voorbereiding. Dit was het resultaat van een challenge. In april werden alle medewerkers uitgedaagd om samen aan de slag te gaan. Per team werd gezocht naar kansen om invulling te geven aan glasheldere afspraken rond de dienstverlening. Ervaringen en tips werden gedeeld met andere teams. Elke week was er een weekwinnaar.



*Team Klant & Service was de eerste weekwinnaar*



In het project ‘**Welkom bij woCom**’ wordt de dienstverlening op kantoor verbeterd met een andere inrichting van de ontvangsthuis om bezoekers zich meer thuis te laten voelen. De verdere uitwerking en uitvoering loopt door in 2019. In 2018 is de werkwijze van ontvangst gewijzigd. Bezoek is al vooraf aangekondigd en bezoekers ontvangen een bezoekerspas.

**153 klachten** werden geregistreerd in de interne procedure. Vorig jaar hebben we 108 klachten geregistreerd. Het hogere aantal in 2018 doet vermoeden dat meer bewoners ontevreden waren. Waarschijnlijk komt het hogere aantal klachten ook voort uit het feit dat er dit jaar extra aandacht is besteed aan het herkennen van klachten en de registratie hiervan. Klachten gaan in de meeste gevallen over de afhandeling van een reparatieverzoek of de onderhoudstoestand van de woning.

Om de dienstverlening te verbeteren, formuleerden verschillende teams hun eigen **teambelofte** voor externe en interne dienstverlening. Daarin gaven zij concreet aan wat hun meerwaarde is en wat anderen van hen mogen verwachten. Dit werd zowel door teams in de front- als backoffice gedaan. Ook het MT en de RvC formuleerden een teambelofte.

Klachten in interne procedure	153
Geschillencommissie (RGC)	0
Huurcommissie - onderhoud	0
Huurcommissie - huurverhoging	0

*Overzicht klachten en geschillen 2018*

**2 geschillen** werden door huurders van woCom in 2018 ingediend bij de **regionale geschillencommissie (RGC)**. Beide geschillen waren niet ontvankelijk, omdat er geen definitief besluit van de bestuurder aan ten grondslag lag. In beide gevallen hebben de huurders hier alsnog om gevraagd en zijn deze ook verstrekt. De definitieve besluiten hebben (nog) niet geresulteerd in het opnieuw voorleggen aan de geschillencommissie. Er zijn geen geschillen voorgelegd aan de huurcommissie.

Door de verbeterde registratie was het mogelijk om de klachtenprocedure **beter te volgen** en de betreffende bewoners regelmatig op de hoogte te houden van de al ondernomen acties. Hierdoor werden klachten sneller opgelost en waren bewoners na afloop meer tevreden. Deze verbeterde communicatie met bewoners wordt ook in de processen en werkwijze opgenomen, zodat dit tot meer tevredenheid en minder klachten leidt.



*Trouwe huurders uit de gemeente Heeze-Leende*

De tips en verbeterpunten die klanten melden bij de bijeenkomsten van het **klantenpanel** in 2017, kregen in 2018 een vervolg. Deze klanten waren uitgenodigd om over hun verhuizing te praten. Hun ervaringen vormden waardevolle input voor de verbetering van het verhuurproces in 2018. De tips en opmerkingen richtten zich vooral op communicatie, duidelijkheid en verwachtingen.

**69 trouwe huurders** die al meer dan 50 jaar van woCom huren in de gemeenten Cranendonck en Heeze-Leende zijn in het zonnetje gezet. Ze zijn met een bus in hun dorp opgehaald en naar het kantoor in Someren gebracht. Na een welkomstwoordje door de bestuurder werden ze rondgeleid door het kantoor, waarbij ze aan medewerkers alles konden vragen over het reilen en zeilen bij de corporatie waar ze al zolang van huren. Het bezoek werd afgesloten door een lunch met livemuziek van een accordeonist.



## 2.6 Participatie en samenwerking

*We zijn duurzaam betrokken bij onze huurders, hun leefomgeving en de partners waarmee we dit samen mogelijk maken. Wij vinden het belangrijk om onze huurders in een vroeg stadium te betrekken bij het tot stand komen en uitvoeren van projecten en beleid. Participatie en samenwerking zorgt ervoor dat we de kennis en kunde van de huurder en onze partners beter benutten waardoor onze plannen beter worden.*

### Ontwikkelingen in 2018

- Op 21 maart waren de gemeenteraadverkiezingen. In de Brabantse steden werd vooral voor Groen Links en VVD gekozen, op het platteland vooral voor lokale partijen. Dit beeld is ook in het werkgebied van woCom terug te zien. In Asten en Cranendonck is het CDA de grootste partij, gevolgd door een lokale partij met 1 zetel verschil. In Heeze-Leende, Helmond en Someren is dit andersom. Alleen in Laarbeek hebben lokale partijen vrijwel alle zetels.

### Doelen 2018

Prestatieafspraken	Begroting/jaarplan 2018	Voel je thuis
✓ ambtelijk en bestuurlijk overleg inclusief huurdersorganisaties	✓ positief advies begroting	✓ streefportefeuille+duurzaamheid uitgebreid gedeeld
✓ actualisatie prestatieafspraken		✗ ketendialoog DO



*Rondje langs het woningbezit met de huurdersorganisaties*

**8 bijeenkomsten** hadden we volgens de participatiestructuur met vertegenwoordigers van de 3 huurdersorganisaties. Vier overleggen van Lokaal Krachtig waarin vooral op lokale thema's de verbinding wordt gelegd tussen de drie huurdersorganisaties. En vier overleggen van de Verbindende Schakel, waarbij gesproken werd over woCom-brede beleidsthema's als de huurverhoging, streefportefeuille, duurzaamheid, de begroting en samenwerking.

Samen met de **huurdersorganisaties** zijn we met een bus langs het woningbezit gereden. Zowel huurders als consulenten en buurtbeheerders zijn tijdens de rit aan het woord gekomen om te vertellen over de projecten waar ze trots op zijn, maar ook om te benoemen waar nog kansen liggen. Voorafgaand aan de rondrit waren de huurders ook bij ons op kantoor in Someren om van medewerkers op de diverse afdelingen te horen wat zij binnen woCom doen.

Samen met leden van een aantal bewonerscommissies en huurdersorganisaties hebben we in een projectgroep het protocol voor de **samenwerking met de bewonerscommissies** vastgelegd. Hierin staat beschreven wat we van elkaar mogen verwachten, hoe we met elkaar willen overleggen en wat de relatie kan zijn met de eigen huurdersorganisatie. Deze worden met een begeleidend schrijven aangeboden aan alle bewonerscommissies.

**€ 90.417** droeg woCom bij aan bewonersparticipatie. Onder andere voor de ondersteuning van de **drie huurdersorganisaties** Bewonersraad Laarbeek, HBV De Vaart (Helmond) en Bewonersraad De Pan (overige gemeenten), advisering vanuit de Woonbond, voorlichting en ontwikkeling.

De relatie tussen de huuraanpassing (negatief advies), het huurbeleid, de verduurzaming van de woningvoorraad en vernieuwing/ uitbreiding door nieuwbouw is in verschillende sessies uitgebreid besproken met de huurdersorganisaties. De **streefportefeuille** is in verschillende stappen opgesteld, waarbij huurders en Raad van Commissarissen op gelijke momenten werden meegenomen in de deelluikkomsten. Na verschillende informatieve bijeenkomsten werd ook input gevraagd voor scenario's om samen te zoeken naar een goed evenwicht tussen de maatschappelijke doelen beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit.

Ook met **gemeenten en huurdersorganisaties** vond in 2018 een **themabijeenkomst** plaats. Daarbij was aandacht voor een terugblik op het jaarverslag en het visitatierapport. Inhoudelijk werd vooral gediscussieerd over de duurzaamheidsopgave en het evenwicht in de streefportefeuille en de begroting tussen de verschillende maatschappelijke doelen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit.



*Bijeenkomst streefportefeuille met gemeenten en huurders*

Thema	Advies
Kansen en Sanctiebeleid	positief
Huuraanpassing 2018	negatief
Begroting 2019-2023	positief
Model Snelle Reageerder	positief

*Adviezen en thema's huurdersorganisaties in 2018*

De **themabijeenkomst** van RvC, MT en de huurdersorganisaties stond ook in het teken van de streefportefeuille, inclusief de duurzaamheidsopgave en de consequenties van verschillende keuzes en prioriteiten voor de begroting van woCom. De huurdersorganisaties leverden input voor scenario's voor de streefportefeuille en daarmee de begroting. In de discussie over de uitkomsten had ieder inbreng en werden alle invalshoeken besproken. Betaalbaarheid van het wonen (inclusief verduurzaming om de totale woonlasten te beperken) bleek prioriteit voor alle aanwezigen. De huurdersorganisaties gaven een positief advies over de begroting en het daarin verwerkte scenario.

De **energiewerkgroep** met geïnteresseerde huurders komt enkele malen per jaar bijeen. Ontwikkelingen, pilots en projecten worden besproken. Ook het concept-duurzaamheidskader van woCom is uitgebreid besproken met een interactieve tool. De werkgroep gaf duidelijk aan dat betaalbaarheid het belangrijkste motief zou moeten zijn. Ook moet woCom zich vooral richten op het gebouwgebonden verbruik.

**6 prestatieafspraken** met gemeenten en huurdersorganisaties werden afgesloten. Het overleg tussen de drie partijen verloopt steeds beter. De inbreng van de huurdersorganisaties is constructief en wordt serieus genomen. De voorgenomen activiteiten van woCom zijn daarbij gespreksonderwerp. De afspraken zijn voor alle gemeenten geactualiseerd voor komend jaar. Alle afspraken staan op de website.

De gezamenlijke woningcorporaties in de MRE-regio stelden gezamenlijk het manifest 'Toekomstvast Wonen' op. Hierin geven zij een blik op de opgaven in de regio voor de nabije toekomst, de inzet van de corporaties en het beroep op de gemeenten. Ze willen hiermee meer vanuit de gezamenlijke maatschappelijke opgaven handelen. Gemeenten worden aangespoord tot meer samenwerking en actie. De opgaven in het wonen zijn gemeente-overstijgend, waardoor meer samenwerking nodig is. Het manifest werd voor de formatiebesprekingen na de verkiezingen aangeboden aan de raadgriffiers en de wethouders.

Gemeente Someren, huurdersorganisatie de Pan en woCom werken samen aan het opstellen van een **scootmobielbeleid**. Dit thema is door de Pan geagendeerd bij de prestatieafspraken. Het doel is het beter inrichten van (senioren)complexen voor het stallen van een scootmobiel. Dit kan zowel bij individuele aanvragen voor een stallingsplek of als een collectieve voorziening. Hiermee wordt het makkelijker gemaakt om mensen zo lang mogelijk op een goede manier in hun woning te laten wonen. WoCom en gemeente willen hierbij een faciliterende rol spelen. In 2019 wordt het beleid verder afgerond.

### 3. Organisatie doelen en resultaten

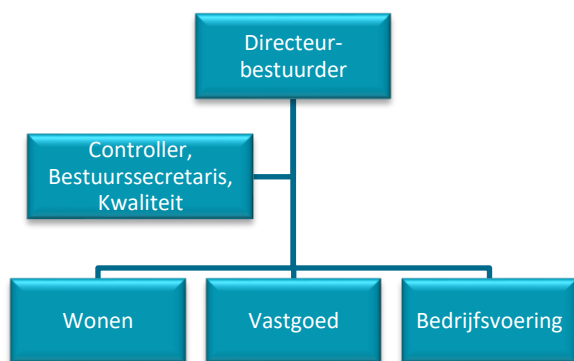


#### 3.1 Organisatie

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

#### Doelen 2018

Afspraken OR	Begroting/jaaplan 2018	Voel je thuis
✓ Evaluatie diverse personeels-regelingen	✓ aantal FTE ✓ opleidingen	✓ HR-strategie met aandacht voor werkplezier ✓ aandacht voor vitaliteit



Organogram 31 december 2018

**1 januari 2018** is de afdeling Vastgoed een feit, de **samenvoeging** van de voormalige afdelingen Vastgoedbeheer en Vastgoedontwikkeling. Dit is in 2017 voorbereid in overleg met de medewerkers. De functies binnen de nieuwe afdeling zijn beschreven en ingedeeld. De nieuwe functies voor teamleider Vastgoedrealisatie en teamleider Vastgoedbeheer zijn ingevuld met twee interne kandidaten.

**Groeien in meerwaarde** krijgt aandacht in de HRM cyclus door de introductie van de 'zeven bronnen van arbeidsvreugde'. Leidinggevenden en medewerkers volgden workshops om de zeven bronnen toe te passen in de plannings-gesprekken. De gemaakte afspraken worden gemonitord in het werkoverleg. In samenspraak met de OR is besloten om voor 2018 de bestaande beoordelingssystematiek te handhaven.

**75 formatieplaatsen** is de personele bezetting van woCom, exclusief 9 ingehuurde medewerkers, 2 ingehuurde Atlant-medewerkers en 1 vrijwilliger. Vertaald in aantal medewerkers is dit 85. Er kwamen dit jaar 9 medewerkers in dienst en 8 medewerkers gingen uit dienst. Redenen voor de uitstroom: 63% vond een andere baan, 24% ging met flexpensioen en voor 13% was het beëindiging van vakantiewerk.

Medewerkers van verschillende afdelingen dachten in 2018 mee over de organisatie. Ook werd gestart met een **visie op management-ondersteuning** om een duidelijke dienstverlening met meerwaarde te kunnen leveren. In de visie worden de rollen beschreven aan de hand van de kernwaarden. De uitwerking van deze visie vindt ook in 2018 plaats. In de uitwerking van de visie wordt tegelijkertijd een kwaliteitsslag gemaakt t.a.v. de postverwerking.



Groeien in meerwaarde: arbeidsvreugde



De doelstelling van de nieuwe aanpak planningsgesprekken was tweeledig: medewerkers en leidinggevenden bereiden zich voor aan de hand van de zeven bronnen, gericht op het voeren van het ‘goede’ gesprek. Het gesprek ging hierdoor meer over de aspecten in het werk waar je energie van krijgt en de mogelijkheden om daarin door te groeien. Het jaarplan wordt vertaald naar de gesprekken met medewerkers: wat wordt verwacht van de medewerkers en wat krijgen medewerkers aangeboden om van het jaarplan een succes te maken.

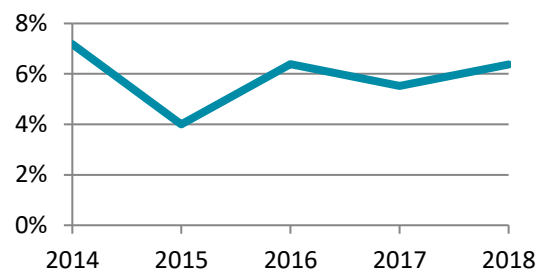
**6,37%** was het **verzuimpercentage** van 2018. Met de stijging van bijna 1% zijn we terug op het niveau van 2016 (6,39%). De meldingsfrequentie in 2018 is licht gestegen naar 1,15 t.o.v. het niveau van 2017 1,09. Opvallend is dat de verzuimduur na 2016 is blijven stijgen. In 2016 was de gemiddelde verzuimduur 7,9 dagen, in 2017 was dat 14,9 dagen en in 2018 liep dat op tot 17,8 dagen.

In 2018 waren er signalen dat er **werkdruk** werd ervaren. De signalen waren afkomstig uit het Preventief Medisch Onderzoek, de interne audit ‘verantwoordelijkheid en samenwerken’ en een analyse van de verzuimmeldingen. Leidinggevenden gaven extra aandacht aan dit onderwerp in het planningsgesprek, individuele begeleidingstrajecten werden aangeboden, ontspanningsactiviteiten georganiseerd en stresstesten (met handvatten) werden aangeboden.



Activiteiten en bewustwording woCom Fits

In april zijn de eerste ervaringen met de nieuwe gesprekken opgehaald. Uit deze evaluatie bleek dat 60% van de medewerkers voor zichzelf bepaald heeft waarin het meeste werkplezier wordt ervaren en waarin het werkplezier vergroot kan worden. De medewerkers waren positief over het verloop van het gesprek; de structuur in het gesprek en de diepgang. Ze voelden zich uitgedaagd om het over zichzelf te hebben, waardoor er echt een dialoog plaatsvond. Leidinggevenden gaven aan een meer integraal beeld te krijgen.



Verloop ziekteverzuim 2014-2018

Het **beleid omgang met agressie en ongewenst gedrag** is uitgewerkt en is door de manager Wonen in conceptvorm in de werkoverleggen besproken. Belangrijkste toets is om te horen of het voorgestelde beleid herkenbaar, volledig en toepasbaar is. Na de besprekingen in de werkoverleggen zijn de aanvullingen verwerkt en kan het beleid worden vastgesteld en opvolging krijgen. Trainingen worden voorbereid en gaan van start in 2019.

In 2018 startte het project **Vitaliteit**. Er is nagedacht over verbetering van de vitaliteit van iedere woCom medewerker. Er werd een jaarkalender opgesteld, waarin vanuit verschillende invalshoeken wordt gewerkt aan de bevordering van vitaliteit door events te organiseren die betrekking hebben op zowel het geestelijk als het lichamelijk welbevinden.

**3,44%** van de bruto salariskosten werd in **opleiding en training** van medewerkers geïnvesteerd, ongeveer € 121.000. Het betrof cursussen/trainingen gericht op het bijhouden van de ontwikkelingen binnen het eigen vakgebied, vakinhoudelijke opleidingen, management-opleidingen en (individuele) coachings- en loopbaantrajecten.



*Management in training*

In 2018 stond, net zoals in 2017, met stip bovenaan de aankoop van extra roostervrije uren 55+-ers als voornaamste besteding van het **loopbaanontwikkelingsbudget**. Met de komst van de nieuwe cao is het voor medewerkers mogelijk om zonder toestemming van de leidinggevende het loopbaanontwikkelingsbudget in te zetten voor opleidingen/cursussen. Deze wijziging in de cao leidt tot meer opleidingsaanvragen gericht op verruiming van de arbeidsmarktmogelijkheden in de meest brede zin van het woord.

De arbo-coördinator en preventiemedewerker hadden dit jaar extra aandacht voor de wijzigingen in de **Arbowet**. Door het ontbreken van een extern getoetste **Risico Inventarisatie en Evaluatie** is in april door een externe partij een RI&E uitgevoerd. De uitkomsten van het PMO van 2017 zijn hierin meegenomen. In 2019 zal een plan van aanpak worden opgesteld voor de aanpak van de verbeterpunten.



*Herhalingstraining van de bedrijfshulpverlening*

In 2018 werd een andere medewerker benoemd tot hoofd **bedrijfshulpverlening** (BHV) na het afronden van een opleiding daarvoor. De 6 BHV-ers en het hoofd volgden gezamenlijk een herhalingstraining met veel aandacht voor brandbestrijding in de praktijk. Het Hoofd BHV heeft haar vertrek aangekondigd. Ook vond er een (onaangekondigde) ontruimingsoefening van het kantoor in Someren plaats voor de BHV en alle medewerkers.

**5** leden van de **ondernemingsraad** voerden 15 overlegvergaderingen, 4 vergaderingen met de bestuurder (waarvan 2 met commissarissen) en kregen terugkoppeling na MT-vergaderingen. Samen met P&O is met de bedrijfsarts gesproken, de OR-leden volgen diverse cursussen en woonden 2 regionale bijeenkomsten bij. De resultaten zijn besproken met de bestuurder.

Ondersteuning HRM-cyclus	Positief advies
Vorbereiding evaluatie regeling bedrijwagens	Advies aan bestuurder
Vorbereiding evaluatie regeling vergoeding woon-/werkverkeer en zakelijke kilometers	Advies aan bestuurder
Benoeming commissaris	Positief advies
Aanpassen toepassing beloning	Positief advies

*Adviezen van de OR in 2018*

**Gespreksonderwerpen** tussen OR en bestuurder waren de planningsgesprekken, beoordelen en belonen, 'Voel je thuis'-projecten, jaarkalender P&O, personele ontwikkelingen en vacatures, FLOW, evaluatie arbeidsvoorwaarden, strategische personeelsplanning en de CAO-onderhandelingen.



Privacybeleid	Ingestemd
Evaluatie regeling bijzondere gebeurtenissen	Ingestemd
Regeling bereikbaarheidsdienst	Ingestemd
Beoordelen en belonen	Niet ingestemd

*Instemmingen van de OR in 2018*

De OR wil haar **werk en rol anders insteken**: proactiever door vroegtijdig onderwerpen te bespreken, maar ook door zelf op andere manieren met de achterban in contact te treden. Bijv. door gesprekken, polls en door met de bestuurder een verdeling te maken in onderwerpen waarvoor de OR een voorstel uitwerkt en waarvoor de bestuurder dat doet.



### 3.2 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.*

#### Ontwikkelingen in 2018

- Voor 1 mei leverden woningcorporaties hun *routekaart* aan met plannen voor een CO<sub>2</sub>-neutraal woningbezit in 2050. Uit de eerste doorrekening blijkt dat voor 2,1 miljoen huurwoningen meer dan 100 miljard euro te kosten. Dat geld is niet voor handen gezien de andere prioriteiten. Ook uit de routekaart van woCom blijkt een te hoge investering.
- Zowel het Ministerie als een onafhankelijke commissie van Aedes *evalueerden* in 2018 de effecten van de herziene Woningwet en kwamen met aanbevelingen. In 2019 wordt de opvolging daarvan duidelijk.
- De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), de ‘nieuwe privacywet’ werd in mei van kracht met een grote impact op alle bedrijven in Europa.

#### Doelen 2018

Wetgeving	Begroting/jaarplan 2018	Voel je thuis
✓ Invoeren AVG	✓ Visitatie 2014 t/m 2017	✓ Handen aan het stuur
✓ Aanleveren routekaart CO <sub>2</sub>		✓ Instappen in de beleidsbaan
		✓ Procesoptimalisatie: verhuur

**Jaarthema: Dienstverlening met meerwaarde**

*Eerste indruk is goud waard! Klant erin, verspilling eruit*

**Jaarthema: Duurzaamheid**

*Focus op duurzaamheid, routekaart, routeplanner*

**Doorlopende projecten uit 2018**

*Samen met Anna, Instappen in de beleidbaan, Samen met Anna, Handen aan het stuur, Klacht in beeld*

**Ondersteunende projecten**

*Werkplezier en goed presteren, de Rode Loper*

In een projectgroep is een afwegingskader **Duurzaamheid** opgesteld. Het doel was het opstellen van een route naar een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad in 2050. Op aangeven van de werkgroep Energie en de huurdersorganisaties is het belangrijkste uitgangspunt daarbij betaalbaarheid voor de huurders. In de begroting is gezocht naar een evenwicht tussen verduurzaming en investeringen in beschikbaarheid en betaalbaarheid.

Er is in verschillende projectgroepen invulling gegeven aan de **‘Voel je thuis’ projecten uit het jaarplan 2018** en aan enkele doorlopende projecten uit 2017. Maandelijks bespraken de projectleiders en soms projectgroepleden de voortgang met elkaar in een op ‘scrum’ gebaseerde methode. Daarbij was aandacht voor acties, knelpunten, successen en hulpvragen. Vrijwel alle projecten zijn succesvol afgerond.



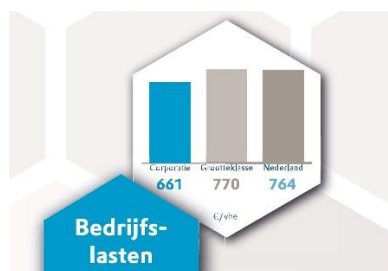
*Terugkoppeling projectleiders voortgang interne projecten*



*Gebiedssessies strategie en duurzaamheid*

De huurdersorganisaties zijn in verschillende vergaderingen en bijeenkomsten gedurende het jaar meegenomen in de afwegingen bij het opstellen van de **streefportefeuille**, het **duurzaamheidsbeleid** en de vertaling daarvan in de meerjarenbegroting. Op basis van hun input zijn verschillende scenario's doorgerekend, om mogelijkheden voor bijv. huurverlaging of extra nieuwbouw of verduurzaming te onderzoeken. Het scenario met extra verduurzaming en betaalbaarheid door meer zonnepanelen is in de begroting opgenomen met een positief advies van de huurdersorganisaties.

De projectgroep **stuurinformatie** richtte zich op de verbetering van informatie en rapportages. In 2017 werd de informatie gedefinieerd. In 2018 is gestart met de 'bouw' van de rapporten samen met corporatie 'Thuis' uit Eindhoven. Hiervoor zijn de verschillende informatiesystemen ontsloten. Dit is een technisch vraagstuk wat veel (extra) tijd kostte. Eind 2018 is gestart met de bouw van de grafische overzichten. Als eerste worden de rapporten voor 'dagelijks onderhoud' ontwikkeld, in 2019 volgen de andere processen en de overdracht naar de organisatie.



*Sectorscore in Aedes-benchmark 2018*

In 2018 is een vervolg gegeven aan het project Integrale vastgoedsturing met het instappen in de beleidsachtbaan. Met de wijktafels zijn **gebiedssessies** gehouden voor het verkoopbeleid en duurzaamheidsbeleid, huurprijs en doelgroepen en voor de begroting. Ook is er vorm gegeven aan een **assenstelsel** waarin alle complexen van woCom gescoord worden ten opzichte van elkaar. Tot slot is een **complexbeheerplan** ingericht in het primaire systeem.

De **investeringskaders** voor investeringen in nieuwbouw of bestaande bouw zijn opnieuw opgesteld en uitgebreid. Naast de financiële kaders en rendementseisen, wordt ook de maatschappelijke bijdrage meegewogen. Dat is de bijdrage aan de doelen beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en leefbaarheid. Er zijn formats ontwikkeld om de organisatie te helpen de investeringsvoorstellen op een heldere wijze toe te lichten.

De **Optimalisatie verhuurmutatieproces** was een onderdeel van het project 'Verspilling eruit, klant erin'. De verhuurmakelaars en klantconsulenten zijn zelf aan de slag gegaan om de verspillingen zichtbaar te maken. Het doel om 'verspillingen', onnodige zaken en processtappen, zoveel mogelijk uit het verhuurmutatieproces te halen. Daardoor komt er meer rust en ruimte voor persoonlijke aandacht. Door het proces vanuit de klant slimmer in te richten en meer voorspelbaar te maken, wordt de dienstverlening verbeterd en het werkplezier verhoogd.

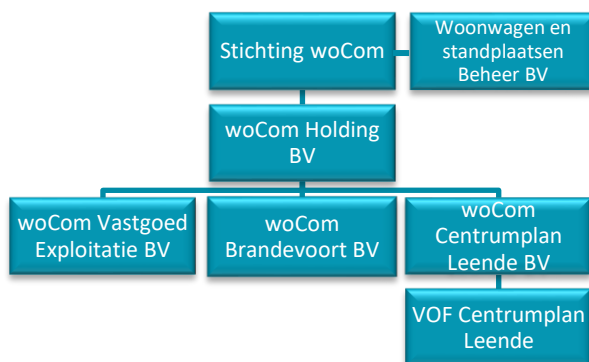
**A** scoort woCom in de Aedes **benchmark 2018** op de bedrijfslasten, net als vorig jaar. De geharmoniseerde, beïnvloedbare bedrijfslasten zijn met € 661 aanzienlijk lager dan het sectorgemiddelde van € 764. De score voor huurderstevredenheid bleef B. Algemeen blijkt uit de benchmark dat huurders tevredener zijn over de dienstverlening van woningcorporaties.



*Personeelsbijeenkomst bewustwording AVG en hacken*

**2** externe **toezichhouders** gaven een **positief oordeel** over de financiële continuïteit. WoCom is kredietwaardig, omdat zij aan de eisen van de borg voldoet. Wel adviseert het WSW om investeringen eerst te financieren uit eigen middelen. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) zag geen aanleiding tot opmerkingen, nader onderzoek of interventies.

**7 experimenten** startte Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland om de methodiek van **visitatie** te verbeteren. WoCom nam deel met het experiment 'Participerend visiteren in het netwerk'. Met dit experiment werd de reguliere visitatie versterkt doordat de commissieleden aansloten bij reguliere externe en interne overleggen. Zij ervaren daarmee de dilemma's in de praktijk en kunnen een uitgebreider beeld vormen van het functioneren van woCom in het netwerk dan op basis van de stukken en de formele gesprekken. In het voorjaar van 2018 besprak de visitatiecommissie de bevindingen ook met de netwerkpartners.



*Nevenstructuur woCom 2018*

**25 mei 2018** ging de Algemene Verordening gegevensbescherming (AVG) van kracht, de opvolger van de Wet Bescherming Persoonsgegevens. De consequenties voor woCom waren in 2017 al kaart gebracht. In 2018 zijn verbeteringen in werkprocessen en protocollen ingevoerd, waaronder het informatie beveiligingsplan, privacybeleid en protocol datalekken. Er was aandacht voor de bewustwording van medewerkers, onder andere in een personeelsbijeenkomst over de gevolgen van hacken.



*Terugkoppeling experiment visitatie aan belanghouders*

**7,7** scoorde woCom gemiddeld op de prestatievelden in de **visitatie** over 2014 t/m 2017. De scores lopen uiteen van 7,4 voor presteren volgens belanghebbers, 7,7 voor presteren naar vermogen, 7,8 voor presteren naar opgave en ambitie tot 8,0 voor governance. De scores zijn gestegen ten opzichte van de visitatie in 2014. De commissie vond de basis prima op orde: zowel volkshuisvestelijk, organisatorisch als financieel. Er is een goede lokale verankering op bestuurlijk en uitvoerend niveau. De goede relaties met belanghebbenden en open en transparante werkwijze werden gewaardeerd.

**100%** eigenaar. Dat is Stichting woCom van **woCom Holding BV** en de onderliggende BV's. Stichting woCom heeft een deelname van 25% in Woonwagen en standplaatsen Beheer BV, net als 3 andere Helmondse corporaties. WoCom Centrumplan Leende BV heeft een deelname van 33% in de VOF Centrumplan Leende met 2 andere corporaties.

### 3.3 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 toezichhouders. De waardering tegen marktwaarde leidt tot een stijging van het eigen vermogen 'op papier'.

#### Ontwikkelingen in 2018

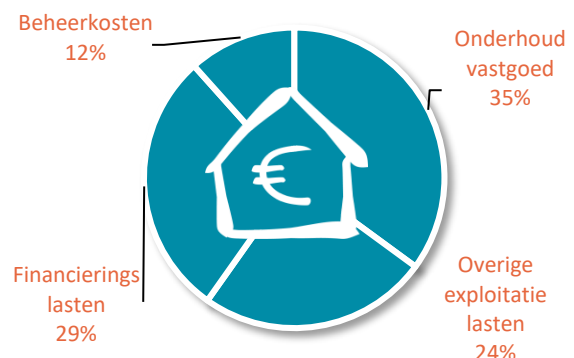
- De Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) is van toepassing verklaard op corporaties. Daarnaast stijgt de verhuurderheffing die wordt gebaseerd op de stijgende WOZ-waarden. Corporaties maken zich zorgen over de *toenemende fiscale druk*, die daarmee drukt op huurders met de laagste inkomens. Van de twaalf maanden huur die huurders aan corporaties betalen, gaan er straks vier rechtstreeks naar de schatkist. Dat geldt ook voor woCom.
- *Sectorbeeld Autoriteit woningcorporaties (Aw)*: in het Sectorbeeld van eind december geeft de Aw aan dat overheid en maatschappij veel verwachten van corporaties, maar dat hun financiële mogelijkheden hiertoe zijn afgenomen. Niet alle ambities zijn daardoor haalbaar, aldus de Aw.
- *Regeling Heffingsvermindering Verhuurdersheffing (RVV)*: Met de Regeling Vermindering verhuurderheffing kunnen corporaties een korting van € 20.000 krijgen per betaalbare nieuwbouwwoning. De regeling is een succes, het budget is inmiddels uitgeput. WoCom heeft deze vermindering voor 423 woningen aangevraagd en voorlopig toegekend gekregen. De definitieve toekenning is afhankelijk van de realisatie.

#### Doelen 2018

Onderwerp	Begroting/jaarplan 2018	Voel je thuis
Beoordelingskader	✓ 4 Kernratio's blijven gezond	✓ streefportefeuille in begroting
Beleidswaarde	✓ Basis voor LTV en solvabiliteit	✓ duurzaamheidsprogramma opgenomen

Per vhe	2018	2017
Huuropbrengsten	6.090	6.047
Onderhoud	-1.628	-1.504
Overige exploitatielasten	-1.138	-968
Financieringslasten	-1.328	-1.458
Beheerkosten	-550	-520
Resultaat exploitatie	1.446	1.597

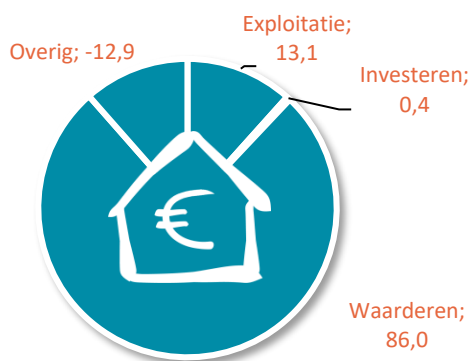
*Huishoudboekje 2018: exploitatie per vhe*



*Kostenverdeling per vhe in 2018*

**€ 13,1 miljoen** is het positieve resultaat op de **vastgoedexploitatie** door woCom. Dit resultaat ligt lager dan in 2017. De rentekosten zijn in 2018 gedaald, terwijl de onderhouds-, en overige exploitatielasten zijn gestegen, hoofdzakelijk als gevolg van de verhuurder- en saneringsheffing.

Er is **€ 14,7 miljoen** aan onderhoud besteed. WoCom blijft de komende jaren flink investeren in haar woningen, om de overgang naar duurzame energiebronnen mogelijk te maken. De overige exploitatielasten stijgen in de toekomst verder door verhoging van de verhuurderheffing.



Jaarresultaat 2018 (bedragen x 1 miljoen)

De **4 kernratio's** voldoen aan de door de toezichhouders (Aw en WSW) gestelde normen. Door de waardeontwikkeling zijn LTV, solvabiliteit en dekkingsgraad allen verbeterd. Dit geldt niet voor de liquiditeit/kasstroomratio. De ICR is gedaald omdat de operationele kasstromen onder druk staan als gevolg van oplopende heffingen en belastingdruk.

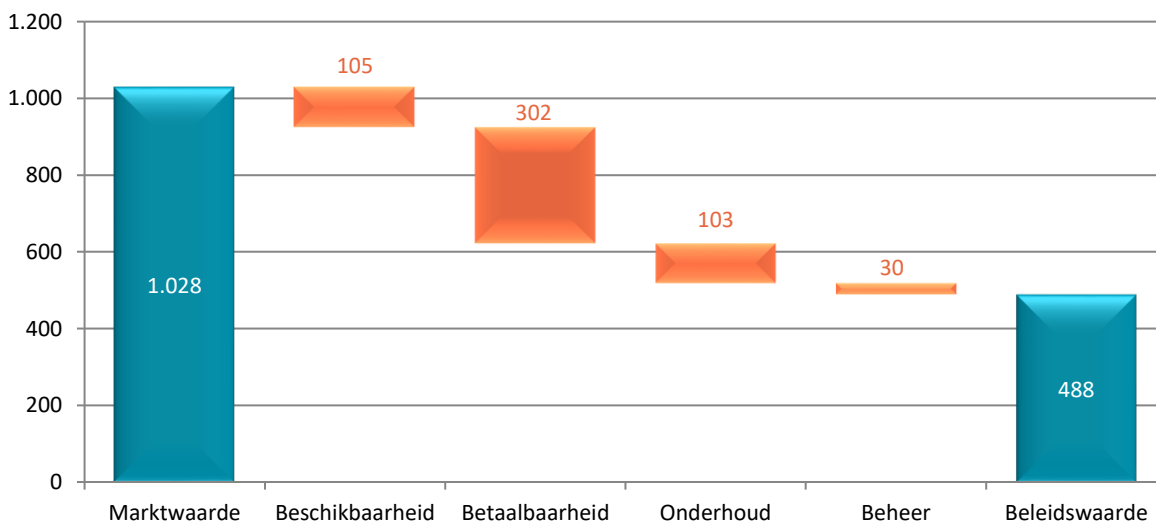
**€ 1,0 miljard** bedraagt eind 2018 de **marktwaarde** van het vastgoed in verhuurde staat. Eind 2018 was de **beleidswaarde € 488 miljoen**. Deze beleidswaarde is een nieuw waardebegrip en nog in ontwikkeling. Zo worden voor onderhoud- en beheernormen nadere richtlijnen verwacht en ook wordt onderzocht in hoeverre het disconto van de marktwaarde representatief is voor de beleidswaarde.

**€ 86,6 miljoen** is het jaarresultaat over 2018: het totaal van de vastgoedexploitatie, de overige resultaten en vooral de waardeontwikkeling. De stijging van de marktwaarde van het bezit op papier is maar liefst € 86 miljoen en bepalend voor het resultaat van 2018. De omvang van het jaarresultaat kan jaarlijks zeer sterk fluctueren, afhankelijk van de vastgoedmarkt. Het negatieve 'overige' resultaat is de vennootschapsbelasting.

	2018	2017	NORM
Interest Coverage Ratio	1,72	1,85	>1,4
Loan to Value	55%	62%	<75%
Solvabiliteit	44%	38%	>20%
Dekkingsratio	26%	30%	<70%

Financiële ratio's 2018

**€ 540 miljoen** is het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde. Dit is het deel van de waarde dat reeds maatschappelijk bestemd is en daarmee niet beschikbaar is. Eind 2018 komt € 105 miljoen niet beschikbaar, omdat woCom de woningen niet verkoopt maar verhuurt. € 302 miljoen komt niet vrij, omdat woCom geen markthuur vraagt maar een sociale huurprijs. WoCom investeert € 103 miljoen extra in onderhoud en € 30 miljoen in beheer ten opzichte van een commerciële belegger.

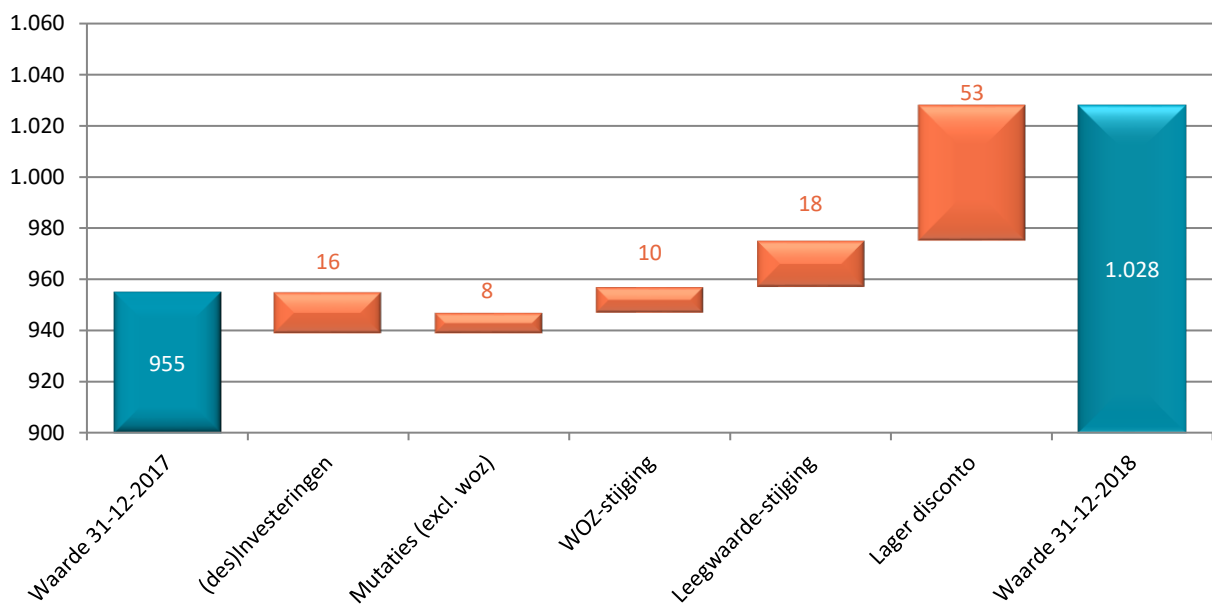


Maatschappelijke bijdrage woCom 2018 (bedragen x 1 miljoen)



**€ 73 miljoen** is in 2018 de stijging van de marktwaarde in verhuurde staat. De verkoop van 83 appartementen in Brandevoort tempert de waardeontwikkeling door de hoogconjunctuur op de woningmarkt. De positieve marktontwikkelingen komen in de waardering vooral tot uitdrukking in de vorm van een lagere disconto en een hogere leegwaarde-ontwikkeling.

**€ 795 miljoen** bedraagt het **eigen vermogen** van woCom. Dit is fors gestegen door de stijging van de marktwaarde van het vastgoed. Het verschil tussen marktwaarde en de historische kostprijs van het vastgoed, de ongerealiseerde herwaardering, is dan ook aanzienlijk met € 529 miljoen. Hierbij hoort de kritische kanttekening dat dit eigen vermogen in werkelijkheid nooit gerealiseerd of liquide gemaakt wordt.



Verloop marktwaarde 2017 - 2018 (bedragen x € 1 miljoen)

**€ 44 miljoen** is de stand van de liquide middelen aan het eind van 2018. Een belangrijk deel hiervan wordt de komende jaren gebruikt voor het financieren van investeringen, onder andere in duurzaamheid.

**62%** wordt de **Loan to Value**, naar verwachting over 5 jaar (op basis van de beleidswaarde). 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 blijven investeren in de volkshuisvesting in ons werkgebied. WoCom investeert niet actief in dure huur of koop en verbindingen worden afgebouwd als aan de bestaande verplichtingen is voldaan.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ICR	1,7	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8
Loan to Value	55%	58%	58%	59%	61%	62%
Solvabiliteit	44%	38%	37%	36%	35%	34%
Dekkingsratio	26%	26%	26%	27%	27%	28%

Continuïteit op termijn: ontwikkeling financiële ratio's

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Huur	55.114	55.716	57.335	59.339	61.272	63.115
Opbrengsten	244	207	212	221	231	231
Onderhoud	-12.400	-14.265	-15.534	-14.635	-15.980	-17.248
Personeel	-5.175	-5.763	-5.825	-5.977	-6.126	-6.279
Ov. exploitatie	-7.509	-7.527	-7.127	-7.276	-7.485	-7.645
Financiering	-12.249	-11.618	-10.948	-10.762	-10.916	-11.347
Verhuurheffing	-6.743	-6.132	-6.995	-6.473	-7.725	-7.733
VPB	-1.856	-2.836	-2.820	-4.238	-4.256	-4.311
Investerings	-18.604	-36.639	-37.268	-37.942	-33.091	-29.989
Verkopen	27.840	11.611	10.135	10.689	8.881	8.003
Financieringen	-15.807	-17.328	10.731	15.356	15.397	13.437
<b>Kasmiddelen</b>	<b>2.855</b>	<b>-34.574</b>	<b>-8.104</b>	<b>-1.698</b>	<b>202</b>	<b>234</b>

*Continuïteit op termijn: ontwikkeling kasstromen*

**€ 11,7 miljoen** betaalde woCom in 2018 aan **belastingen en heffingen**, waaronder de verhuurderheffing (€ 6,7 miljoen), onroerende zaakbelasting etc. (€ 2,4 miljoen), sectorheffingen (€ 0,7 miljoen) en vennootschapsbelasting (€ 1,9 miljoen).



### 3.4 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.*

#### Doelen 2018

Wetgeving	Begroting/jaarplan 2018	Voel je thuis
✓ aanpassen statuten Veegwet	✓ software risicobeheersing	-

#### 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
Risicomangement	De belangrijkste doelstelling van risicomangement 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. In 2018 zijn de statuten aangepast aan de Veegwet. Het investeringsstatuut en de daarbij horende investeringskaders zijn begin 2017 geactualiseerd aan de marktwaarde verhuurde staat. Als gevolg van wijzigingen in het wettelijk kader, is in 2017 het financieel reglement opnieuw geactualiseerd en in lijn gebracht met de Woningwet.
Integriteitscode en Klokkenluideregeling	De Integriteitscode en Klokkenluideregeling 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. In 2018 hebben er zich geen misstanden voorgedaan op het vlak van integriteit. Tevens zijn geen meldingen ontvangen in het kader van de klokkenluidersregeling.
Strategisch plan	In het strategisch plan 2017-2019 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 bestuurs-prioriteiten voor de directeur-bestuurder, gerelateerd aan het jaarplan.

Middel / instrument	Omschrijving
Audit	Er is risicobeleid geformuleerd waarin de rand voorwaardelijke zaken zijn opgenomen om risicomangement in te bedden in de organisatie. Dit beleid is in 2017 opgesteld en vastgesteld. De opzet, het bestaan en de werking van de belangrijkste maatregelen worden periodiek intern getoetst. De resultaten en adviezen tot verbetering worden gerapporteerd aan de verantwoordelijk manager en in de kwartaalrapportage. 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. De accountant geeft in 2018 aan dat het risicomangement verder ontwikkeld en ingebed moet worden in de lijnorganisatie en dat 'ownership' lager in de organisatie moet komen te liggen. De activiteiten om dit te realiseren staan gepland voor 2019.
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. De bevindingen uit de managementletter 2018 zijn opgepakt en worden middels de kwartaalrapportage gemonitord op afwikkeling. De interne organisatie en administratieve processen die relevant zijn in voor de jaarrekeningcontrole, voldoen aan de daaraan te stellen eisen.

Uit voornoemde risicobeheersmaatregelen zijn geen opvallende bijzonderheden naar voren gekomen in 2018.

### Risicomangement

WoCom krijgt met risicomangement 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.

WoCom hanteert de volgende doelstellingen op het vlak van risicomangement:

1. woCom wil door middel van risicomangement inzicht krijgen 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 kan bijdragen in het tijdig bijsturen van de koers en het aanpassen van de interne organisatie hierop.
2. In aanvulling op bovenstaande wil woCom de komende jaren komen tot een nog betere beheersing van de belangrijkste en meest risicovolle processen binnen de organisatie, door risico's en beheersmaatregelen te integreren in de procesbeschrijvingen. Risicomangement is bij uitstek geschikt om binnen een organisatie de vinger op de zere plek te leggen en dient hiermee als startpunt voor verbetermanagement binnen de organisatie.
3. Binnen alle teams van woCom wordt bewustwording en verantwoordelijkheid met betrekking tot risico's gecreëerd. Het veranderprogramma is een goed middel om medewerkers kennis te laten

maken met risicomanagement. De Controller, Compliance en Risk en de projectleiders beoordelen gezamenlijk hoe de kennismaking met risicomanagement wordt ingevuld.

### *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 en aan de intern geïnventariseerde beheersmaatregelen. Dit geeft een beeld waar gerichte aandacht vereist is om deze risico's te managen. De risico's zijn in voldoende mate beheerst en hebben geen grote impact op de realisatie van de strategische doelen van woCom. Voor de risico's met de kwalificatie 'hoog' zijn intern maatregelen genomen om het risico te reduceren. De focus binnen woCom komt met name te liggen op de softcontrols. De quickscan geeft een wisselend beeld. Dit doet echter geen afbreuk aan de conclusie dat de softcontrols ondersteunend (kunnen) zijn aan de hard controls.

### *Belangrijkste risico's 2018*

In 2018 lag de grootste prioriteit bij de implementatie van de AVG (privacywetgeving). Naast het opstellen van kaderdocumenten en instructies is met name aandacht besteed aan de bewustwording bij medewerkers. Dit heeft onder andere middels presentaties en 'tests' zoals phishingmails plaatsgevonden. De bewustwording vraagt continue aandacht om dit op niveau te houden. Uit de interne controle en de interim controle van de accountant blijkt dat de implementatie van deze wet in voldoende mate heeft plaatsgevonden, maar dat er nog aandachtspunten zijn waar de organisatie de aandacht aan blijft geven. Borging van deze wet is een lange termijn aanpak, waarbij jaarlijks via interne toetsing controles op uitgevoerd worden.

Tevens zijn in 2018 de risico's van over-autorisatie in het primaire systeem aangepakt. Dit om functiescheiding beter in te richten en de kans op fraude te minimaliseren.

### *Interne beheersing*

Binnen woCom wordt het three lines of defence-model voor zover mogelijk toegepast. Een verzelfstandigde auditafdeling ontbreekt. De (business)controller en Controller Compliance en Risk hebben taken die behoren bij de tweede lijn. Door de omvang van woCom is gekozen om geen onafhankelijke internal audit afdeling (derde lijn) in te richten.

Om de onafhankelijkheid van de Controller, Compliance en Risk te zoveel mogelijk te waarborgen, toetst de afdeling Control conform het intern auditplan en de Controller, Compliance en Risk de management control cyclus (inclusief de kwaliteit van de uitgevoerde controle door team control). Aanvullend op de interne inrichting voor risicobeheersing voert de Autoriteit woningcorporaties (Aw) het integraal risicogericht toezicht op woningcorporaties uit, zoals opgedragen in de woningwet. De Aw bewaakt en beschermt de maatschappelijke middelen van woningcorporaties, zodat deze rechtmatig, effectief en efficiënt worden ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

WoCom streeft naar een efficiënte interne beheersing door het uitvoeren van 'hard' controls die ondersteund worden door inzichten in 'soft' controls. De 'hard' controls onderzoeken in hoeverre bestaande beheersmaatregelen een preventieve dan wel een dempende werking hebben op kans of impact van het risico. De 'soft' controls zijn gedrag beïnvloedende factoren zoals cultuur en voorbeeldgedrag door leidinggevendenden.

Na afronding van een interne controle worden de bevindingen gedeeld met de betrokken leidinggevende en de bestuurder. In de bespreking van het eindverslag wordt bepaald welke aanbevelingen worden overgenomen en wat de planning is voor de implementatie hiervan. De voortgang van de aanbevelingen wordt gerapporteerd in de kwartaalrapportages van woCom.

In 2018 zijn de onderstaande interne controles uitgevoerd:

- Mutatie stamgegevens crediteuren
- IT-controle op rollen en rechten in het primaire systeem.
- Verkoop woningen/ terugkoop woongelegenheden
- Privacy (AVG)
- Woningtoewijzingen
- Vastgoedsturing
- Marktwaarde

WoCom ontvangt jaarlijks een managementletter met bevindingen van de accountant over de risico's op het gebied van de administratieve organisatie en de interne beheersing. Deze bevindingen worden vertaald naar actiepunten en rapportage hierover vindt met de kwartaalrapportage plaats.

#### *In control*

WoCom is 'in control'. WoCom beschikt over adequate risicobeheersing- en controlesystemen, structureel ingepast in onze organisatie. Jaarlijks actualiseren wij de intern geïnventariseerde risico's. Vanaf 2019 wordt gestart met ondersteuning van het risicomanagement met behulp van een automatiseringssysteem.

#### *Integriteit*

Bij het vervullen van een maatschappelijke functie horen spelregels omtrent integriteit. In 2018 zijn er geen meldingen geweest over mogelijke integriteitsschendingen.

#### *Klokkenluidersregelingen*

In 2018 zijn geen meldingen geweest in het kader van de klokkenluidersregeling.

#### *Financiële positie en verslaglegging*

De financiële positie wordt bewaakt aan de hand van kengetallen van de 'financial risks'. WoCom voldoet op alle ratio's aan de normen. 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 blijven investeren in de volkshuisvesting in ons werkgebied. WoCom investeert niet actief in dure huur of koop en verbindingen worden afgebouwd als aan de bestaande verplichtingen is voldaan.

In de uitwerking sluit woCom aan bij het risico-control framework, dat is uitgewerkt door het 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 onderdeel 9.13 van de jaarrekening. De beheersing van financiële risico's is integraal onderdeel van het risicobeheer 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 en de interne beheersmaatregelen. Dit geeft een beeld van 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 zo nodig buffers aan te leggen.

#### *Wet- en regelgeving*

Met de invoering van de complexe nieuwe Woningwet, de ingewikkelde financiële verslaggeving, de (waarschijnlijke) toekenning van de OOB status, de beloningsregels en de privacywetgeving is compliance 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 de compliance.

In 2018 is de integrale risicoanalyse verder uitgewerkt en in 2019 wordt hier een vervolg aan gegeven middels ondersteuning van een automatiseringssysteem, waarbij het doel is om het eigenaarschap in de organisatie verder te vergroten.

## 4. Bestuursverklaring

Als directeur-bestuurder stel ik vast dat alle financiële middelen van woCom in 2018 uitsluitend zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Someren, 16 april 2019

M.M. Kräwinkel  
Directeur-bestuurder



## DEEL B - GOVERNANCEVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN 2018

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

1. toezichthoudende taken en bevoegdheden;
2. samenstelling en deskundigheid;
3. onafhankelijkheid en integriteit;
4. de Raad als werkgever.

### 1. Toezichthoudende taken en bevoegdheden

#### 1.1 Visie en kaders

Het uitgangspunt voor de RvC is de uitvoering van de missie van woCom: 'vandaag en morgen een thuis bieden aan onze doelgroep door een dienstverlening met meerwaarde'. De RvC ziet erop toe dat deze uitgangspunten uitgewerkt zijn in een strategisch plan dat in consultatie met belanghebbenden en medewerkers is opgesteld. Naast het strategisch plan, het jaarplan, begroting en de bestuursprioriteiten, maakt de Raad voor het toezicht ook gebruik van de verschillende contacten met de huurdersorganisaties, het overleg met de OR, contacten met medewerkers bij presentaties of bezoek in het werkgebied.

De RvC van woCom houdt toezicht op de uitvoering van de strategie en de algemene gang van zaken. De Raad adviseert daarnaast het bestuur gevraagd en ongevraagd en is verantwoordelijk voor de benoeming en beoordeling van de bestuurder. 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 Governance-reglement Stichting woCom, dat zowel het bestuursreglement als het reglement van de RvC omvat. Dit document is gepubliceerd op de website. Het externe toezichtkader wordt gevormd door wet- en regelgeving vanuit de overheid en sector:

- A. Woningwet en Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv);
- B. Statuten conform het Burgerlijk Wetboek;
- C. Beleid en Kaders van toezichthouder Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);
- D. Governance-reglementen Aedes.

Het interne toezichtkader is de uitwerking van wet- en regelgeving en strategie in eigen documenten:

- E. Governance-reglement Stichting woCom;
- F. Reglement Financieel beleid en beheer, Treasurystatuut, Investeringsstatuut;
- G. Verbindingsstatuut en Investeringskaders nieuwbouw;
- H. Strategische visie 2017-2019;
- I. Jaarplan 2018, Begroting 2018 t/m 2022, Treasury jaarplan 2018 en Bestuursprioriteiten 2018;
- J. Teambelofte Raad van Commissarissen.

### *Inhoudelijk toezicht*

De Raad geeft in de vergaderingen invulling aan het inhoudelijk toezicht door goedkeuring van bestuursbesluiten en eigen besluitvorming. Daarnaast wordt tijd en ruimte gegeven aan de rol van de Raad als klankbord van de bestuurder. De agenda is hiervoor opgesplitst in twee delen:

besluitvorming en opiniërend/klankbord. Mogelijke projecten en dilemma's worden in het opiniërende deel besproken. Bij zwaarwegende besluiten wordt de gewenste strategie eerst in de Raad besproken en wordt het besluit op een later moment ter goedkeuring voorgelegd. Op deze manier wordt geborgd dat de Raad tijdig haar visie kan delen en vormen. Ook leidt deze werkwijze tot een goed inzicht in en juiste betrokkenheid van de Raad bij de werkzaamheden van de organisatie. Een goed voorbeeld van deze werkwijze in 2018 is de streefportefeuille en de duurzaamheidsambitie. Deze thema's zijn in verschillende vergaderingen besproken, een keer via enquêtetool in een duurzaamheidsessie door een medewerker. Deze thema's zijn in soortgelijke sessies door de organisatie ook met de huurdersorganisaties besproken. Eenmaal vond een gezamenlijke sessie met huurders en commissarissen plaats, waarin scenario's voor de begroting werden besproken op de volkshuisvestelijke en financiële impact.

Daarnaast biedt de Raad ruimte om medewerkers van woCom te betrekken bij de informatievoorziening en besluitvorming. Dit geeft de Raad de mogelijkheid de dialoog te voeren met de inhoudelijke experts en het geeft ook inzicht in de relatie tussen de bestuurder en de organisatie. Voor de collega's heeft dit ook een meerwaarde: de commissarissen en hun standpunten en afwegingen beter leren kennen.



*Presentaties door medewerkers*



*Themabijeenkomst met huurders*



*Bezoek woningen Beek en Donk*

## **1.2 Toezicht op strategie**

De RvC houdt toezicht op de inhoud van de strategie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. 2018 was voor woCom het tweede jaar van het strategisch plan 'Groeien in meerwaarde'. WoCom kiest hierin voor een transitie van een sterk op vastgoed georiënteerde organisatie naar een dienstverlenende organisatie. Hier werd invulling aan gegeven met verschillende werkgroepen en projecten. De RvC kreeg op verschillende momenten een terugkoppeling van de interne projectleiders. Op een themadag in juni en naar thema tijdens de reguliere vergaderingen. Op deze momenten zijn vraagstukken en dilemma's besproken. Met name de duurzaamheidsopgave en streefportefeuille kwamen aan de orde, maar bijvoorbeeld ook de nieuwe insteek van de HRM-cyclus, de wijkvernieuwing in de Annawijk en de fiscale strategie.

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Streefportefeuille 2019 – 2030, Afwegingskader Duurzaamheid, Wijziging woningen met verkoopbestemming
Vastgesteld	Bestuursprioriteiten 2018
Besproken	Streefportefeuille, Duurzaamheidsstrategie, Dienstverlening met meerwaarde, 'Voel je thuis' programma en interne projecten, regionale samenwerking, AVG en cybersecurity

### 1.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke doelen staan in het strategisch plan. Centraal hierbij staat de opgave om nu en in de toekomst voldoende betaalbare en beschikbare woningen te hebben. De streefportefeuille werd besproken, met name verduurzaming van de woningvoorraad. WoCom participeert in een regionaal woonruimteverdeelmiddel (Wooniezie). De jaarrapportage is uitgebreid besproken. Ook de nasleep van het mogelijk misbruik bij één van de toewijzingsvormen in 2017 en de signalen over ongewenste effecten van toewijzing op de leefbaarheid zijn door de Raad kritisch gevolgd.

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Jaarplan 2019, Bod op de woonvisie Helmond, wijziging bestemming kantoor Lieshout naar verkoop, Investeringsvoorstel voor renovatie 42 en 28 woningen Helmond-West, Investeringsvoorstel voor sloop-nieuwbouw Baverdestraat Lieshout, Investeringsvoorstel nieuwbouw Marijkeplein Leende
Besproken	Streefportefeuille en Duurzaamheidsstrategie, innovatie in bouwprojecten, jaarverslagen regionale woonruimteverdeling en geschillencommissie, stand van zaken Annawijk, manifest 'een gezamenlijk antwoord op kwetsbaarheid'

#### *Klachten*

Klachten bij de Regionale Geschillencommissie of huurcommissie worden medegedeeld aan de Raad van Commissarissen. In 2018 waren er geen klachten, dus is dit niet gebeurd. Het thema is wel besproken op basis van het jaarverslag en de evaluatie van de Regionale Geschillencommissie. Ook kwam het herkennen en oplossen van klachten aan de orde bij de bespreking van het thema 'Dienstverlening met meerwaarde'.

#### *Dienstverlening*

De kwaliteit van dienstverlening is verschillende keren met de bestuurder besproken naar aanleiding van de klanttevredenheidscijfers in de kwartaalrapportages. De cijfers zijn goed, maar nog niet constant. Verschillende afdelingen en teams hebben een teambelofte geformuleerd op het gebied van dienstverlening. Ook de RvC heeft in 2018 een teambelofte geformuleerd voor haar 'dienstverlening' aan de organisatie.

#### *Participatie en netwerk*

WoCom, en daarmee de RvC, hecht grote waarde aan participatie. Met de RvC is onder andere de opzet van huurdersparticipatie en de uitvoering besproken. Zowel de formele structuur, de samenwerking tussen de 3 huurdersorganisaties en woCom, als de onderlinge samenwerking kwamen daarbij aan de orde. De bestuurder gaf de Raad terugkoppeling over belangrijke onderwerpen en signalen uit haar overleg met de gezamenlijke huurderorganisaties. De commissarissen, benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties, gaven terugkoppelingen van hun overleggen met de individuele huurdersorganisaties en de besproken thema's. De signalen van de commissarissen zijn in de vergadering, zoals de onvrede van de huurdersorganisaties met het woonruimteverdeelsysteem Wooniezie en de slaagkansen van inwoners in hun eigen gemeente. Ook de zorg voor betaalbaarheid van de woningen voor veel huurders werd gedeeld.

### 1.4 Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC houdt toezicht op de financiële en operationele prestaties op vaste momenten in de Planning & Control cyclus. De RvC keurt de meerjarenbegroting en het jaarplan goed en stelt bestuursprioriteiten vast. De RvC ontvangt kwartaalrapportages waarin de uitvoering van het

jaarplan en de begroting worden gemonitord, evenals de operationele prestaties en de materiële risico's. Op basis van de rapportages worden ontwikkelingen en opvallende zaken besproken. In 2018 was dat onder andere het achterblijven van de investeringen op de prognose, de ontwikkeling van de liquiditeiten, de toenemende zoekduur van woningzoekenden en het ziekteverzuimpercentage. De RvC bespreekt de prestaties en resultaten op basis van het bestuursverslag en de jaarrekening in de vergadering met de accountant. Vraagstukken met grote impact waarvoor strategische keuzes nodig zijn, bespreekt de bestuurder eerst met de Raad van Commissarissen. In 2018 is de fiscale strategie uitgebreid besproken, na aanleiding van de bewaarschriften van woCom voor de vennootschapsbelasting over 2012 en 2013 en de aangiften t/m 2016.

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Risicomanagement, Treasury Statuut 2019-2020, Treasury jaarplan 2019 inclusief acties, Bestuursverslag 2017, Begroting 2019-2023, Investeringskaders 2018, een tijdelijke overschrijding van € 4 miljoen ten opzichte het treasurystatuut, Compromisvoorstel bezwaarschrift 2012 en 2013 vennootschapsbelasting, de voorgestelde acties op de aangiften vennootschapsbelasting 2014, 2015 en 2016, de vervroegde aflossing van de interne leningen (startlening van de Daeb tak aan de niet-Daeb tak van € 9,45 miljoen en de interne lening van de niet-Daeb tak van Stichting woCom aan woCom Holding B.V. van € 5,5 miljoen)
Vastgesteld	Jaarrekening 2017, Auditplan 2018
Besloten	Verlening van decharge aan het bestuur
Besproken	Jaarrekening en controleverslag 2017 in aanwezigheid van de accountant, Fiscale strategie n.a.v. bezwaarschriften vennootschapsbelasting 2012 en 2013 en de aangifte t/m 2016, de Managementletter, Kwartaalrapportages

## 1.5 Toezicht op governance

### *Risicobeleid*

Het risicobeleid van woCom is gericht op een integrale benadering. Risicomanagement richt zich niet alleen op financiële risico's, maar op alle gebeurtenissen die de uitvoering van de strategie kunnen beperken. De RvC beoordeelt de door de organisatie benoemde risico's, maar benoemt ook zelf ontwikkelingen die relevant zijn om op te reageren. De business-risks van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de managementletter zijn besproken. Hierin zijn geen materiële risico's naar voren gekomen. De genoemde aandachtspunten waren al bij de organisatie in het vizier en er waren al acties benoemd.

Na aanleiding van vragen van de Raad is specifiek aandacht gegeven aan ICT-veiligheids-risico's en de invoering van de privacywet AVG in een presentatie door de teamleider I&A en Controller Compliance & Risk. Daarbij werden ook de beveiligingsrisico's van het regionale woonruimteverdeelsysteem Wooniezie besproken, naar aanleiding van de signalen van mogelijke fraude uit 2017. Er was geen sprake van fraude, maar gebruik van scripts bij de module 'Eerste reageerder'. Dit is niet strafbaar, maar zeker niet de bedoeling. De software van Wooniezie is op dat punt aangepast en de betreffende module wordt niet meer gebruikt. De besluitvorming, aansturing en organisatie van Wooniezie is uitgebreid besproken in het dagelijks bestuur, een vertegenwoordiging van bestuurders van deelnemende corporaties, en wordt aangepast. In 2018 is de eerste verkenning afgerond waarin verschillende scenario's op een groot aantal aspecten is uitgewerkt. Begin 2019 wordt de nadere uitwerking van twee scenario's (oprichten gemeenschappelijke juridische entiteit of uitbesteden) opgeleverd. Dan wordt ook besluitvorming verwacht.

### *Toezicht op verbonden ondernemingen*

WoCom heeft 4 dochterondernemingen (BV met 100% belang), waarvan 1 BV voor 33% deelneemt aan een VOF met 2 andere corporaties. Daarnaast heeft woCom een belang van 25% in Woonwagens en Standplaatsen BV. De jaarrekeningen 2017 van de dochterondernemingen zijn goedgekeurd.

### *Visitatie*

Samen met visitatiebureau Raeflex gaf woCom in 2017 en 2018 invulling aan het experiment 'participerend visiteren' waarbij leden van de visitatiecommissie eind 2017 externe en interne bijeenkomsten van woCom bijwonen om een goed en compleet beeld te vormen van het acteren van woCom in de maatschappelijke omgeving. De formele visitatiegesprekken, ook met de Raad, vonden in februari van 2018 plaats. In mei koppelde de visitatiecommissie de resultaten en het concept-rapport terug aan de Raad van Commissarissen en het management van woCom. De resultaten waren goed, met scores tussen 7,4 en 8,1. De visitatiecommissie heeft woCom leren kennen als een open, zelfkritische samenwerkingsgerichte organisatie. Als sterke punten noemt de commissie onder andere de goede relaties met belanghebbenden, het sterk ingebed systeem van plan, check en act, zowel op strategisch als op operationeel niveau en de goed ingevulde toezichtsfunctie. De Raad was positief over het visitatieproces en ziet een duidelijke meerwaarde in het experiment.



*Themadag RvC: in Helmond-West*



*Terugkoppeling visitatierapport*



*Evaluatie met MT na themadag*

### *Opdrachtgeverschap externe accountant*

Conform de governancecode kan de accountant voor een periode van 10 jaar benoemd worden. Hierdoor is na de controle van boekjaar 2017 afscheid genomen van Deloitte. Bij de toelichting op de controle van de jaarrekening in de vergadering werd door de Raad en de accountant teruggeblikt op de samenwerking. Beide partijen hebben deze als goed en constructief ervaren. Reeds in december 2017 werd na een selectieprocedure BDO tot nieuwe accountant benoemd voor in principe de boekjaren 2018 tot en met 2021, met jaarlijkse opdrachtverstrekking.

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Jaarrekeningen 2017 van woCom Brandevoort BV, woCom Centrumplan Leende BV, woCom Vastgoedexploitatie BV en woCom Holding BV, wijziging Statuten Stichting woCom op basis van de herzieningswet
Vastgesteld	Teambelofte RvC, het Governancereglement 2018 (wijziging op artikel over ontstentenis of belet van de voltallige Raad van Commissarissen), Governanceverslag RvC 2017
Benoemd	Mevrouw G.J.M. Huijbregts wordt benoemd tot commissaris van woCom voor de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2021. De heer S.G.C.F. Warmoeskerken als lid van de Raad van Commissarissen per 1 januari 2019 tot en met 31 december 2022
Besproken	Teambelofte RvC, Aanpak zelfevaluatie, Oordeelsbrieven van de Aw en het WSW

## 1.6 Toezicht op dialoog met belanghebbenden

De bestuurder geeft elke vergadering terugkoppeling van overleg en samenwerking met overige belanghouders: gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en andere corporaties. De samenwerking met partnerorganisaties (n.a.v. leefbaarheidsvraagstukken over kwetsbaren in de wijk) en met corporaties in Helmond en de MRE-regio is een belangrijk aandachtspunt voor 2018. De maatschappelijke doelen van woCom komen tot stand in samenspraak met huurdersorganisaties, gemeenten en andere belanghebbenden. De RvC toetst of de afspraken, onder andere het jaarlijkse bod op de woonvisie, binnen de strategische kaders plaatsvinden. De RvC heeft minimaal één keer per jaar een themabijeenkomst met de huurdersorganisaties. De commissarissen op voordracht van de huurdersorganisaties wonen daarnaast de jaarvergaderingen van de drie huurderorganisaties bij. Ook worden twee vergaderingen van de ondernemingsraad bijgewoond. De bijgewoonde bijeenkomsten en vergaderingen worden in de vergadering teruggekoppeld en signalen worden besproken. De commissarissen volgen vanuit hun eigen netwerk en de media wat er bij de gemeenten en corporaties in het werkgebied leeft en speelt en zijn daarover in gesprek met de bestuurder en elkaar.

Bijeenkomst	Onderwerpen	Deelnemers	aantal
Ondernemingsraad	Lopende zaken, jaarverslag en begroting, benoeming RvC, ontwikkeling woCom	Delegatie RvC, bestuur, ondernemingsraad	2x
Themabijeenkomst	Streefportefeuille in relatie tot de volkshuisvestelijke opgave in het werkgebied, betaalbaarheid en duurzaamheid	RvC, bestuur, MT, huurdersorganisaties	1x
Huurdersorganisaties	De commissarissen benoemd op voordracht van de huurders wonen de jaarvergaderingen van de huurdersorganisaties bij.	Commissarissen, huurdersorganisaties	3x

## 2. Samenstelling, werkwijze en deskundigheid

### 2.1 Samenstelling

In de Woningwet is bepaald dat een lid van de RvC wordt benoemd voor een periode van maximaal 4 jaar, waarna eenmaal een herbenoeming kan volgen voor een volgende periode van maximaal 4 jaar. Daarna is geen herbenoeming meer mogelijk. De RvC hanteert een profielschets voor de functie van commissaris. De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten en competenties. De profielschets is aangepast aan de Woningwet en de fusieorganisatie en wordt bij elke werving opnieuw beoordeeld. De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling van de Raad en voldoende mate van regionale betrokkenheid. Voor benoeming van een commissaris wordt de Autoriteit woningcorporaties om een zienswijze en de ondernemingsraad om advies gevraagd.

### 2.2 Bezetting 2018

De RvC bestond in 2018 uit 5 leden en is divers samengesteld met leden vanuit verschillende achtergronden en deskundigheid.

### Samenstelling, deskundigheid en rooster van aftreden Raad van Commissarissen 2018

Naam	Geb.	G	Deskundigheid	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend
L.G.A. Giesen	1959	M	Financiën, Economie	1-1-2013	1-1-2017	31-12-2020
Drs. G.M. Boon	1956	V	Zorg, Regio, Dienstverlening	1-1-2011	1-1-2015	31-12-2018
D. de Bruijn Msc	1982	V	Vastgoed, Participatie	1-1-2017	-	31-12-2020
Ir. ing. J. Brouwer	1979	M	Vastgoed, Volkshuisvesting	1-1-2017	-	31-12-2020
G.J.M. Huijbregts	1959	V	Zorg	1-1-2018	-	31-12-2021

## 2.3 Remuneratie

### Werving en benoeming 2018

De Raad heeft in 2018 een nieuwe commissaris geworven ter vervanging van G. Boon die per 31 december 2018 volgens rooster aftrad. In de remuneratiecommissie werd zij voor deze werving vervangen door G. Huijbregts. In het voorjaar ging de commissie met een extern bureau op zoek naar een commissaris met financieel-economisch profiel. Er werd versterking op dit profiel gezocht, omdat de enige commissaris met deze achtergrond volgens rooster als eerste aftreed. De vacature is op de eigen website, in het regionale dagblad en diverse andere websites gepubliceerd. Na de selectie door het extern bureau voerden de kandidaten gesprekken met de remuneratiecommissie, waarbij de directeur-bestuurder in een adviserende rol aanwezig was.

Na positief advies van de Aw en de ondernemingsraad werd S. Warmoeskerken benoemd tot commissaris per 1-1-2019. De huurdersorganisaties hadden in deze benoeming geen formele rol, maar de kandidaat is wel met hen in gesprek geweest en de huurdersorganisaties waren positief over de kandidaat.

### Benoemingen en herbenoemingen commissarissen 2018

Naam	Geb.	G	Profiel	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend
S.G.C.F. Warmoeskerken	1971	M	Lid, Financiën, Economie	1-1-2019	-	31-12-2022

## 2.4 Functioneren van de Raad van Commissarissen

### Teambelofte

De Raad van Commissarissen houdt stimulerend en ontwikkelingsgericht toezicht. In 2018 formuleerde de Raad, net als andere teams in de organisatie, teambeloftes op de vier dienstverleningsthema's van woCom. In twee sessies spraken zij over de betekenis en mogelijke invulling van de thema's door de Raad en werd de belofte geformuleerd.



- **Glashelder:** glashelder in wat we waarderen en waar we in bijsturen. Eén of twee keer per jaar geven we hierover een terugblik naar de organisatie.
- **Respect:** onze vergadering heeft een open en uitnodigende sfeer. We laten voorbeeldgedrag zien.
- **In de buurt:** we zijn benaderbaar, bijvoorbeeld op de themadag en tijdens OR-vergaderingen. Ook laten we regelmatig medewerkers aansluiten bij vergaderingen.
- **Persoonlijk:** Voor de zelfevaluatie vragen we directie/management/ organisatie om feedback op onze invulling van onze rol en onze teambelofte.

### Vergaderingen

In 2018 kwam de RvC zes keer bijeen voor een formele vergadering. De leden van de RvC ontvangen de vergaderstukken een week voor de vergadering. De agenda bestaat uit twee delen: eerst worden de stukken behandeld die ter vaststelling of goedkeuring worden voorgelegd. In het tweede deel worden stukken besproken en komt de klankbordrol van de RvC tot zijn recht. Mevrouw Boon was bij 1 vergadering afwezig vanwege familieomstandigheden, mevrouw de Bruijn was bij 3 vergaderingen afwezig vanwege haar gezondheid.

#### Bijeenkomsten Raad van Commissarissen 2018

Bijeenkomst	Onderwerpen	Deelnemers	aantal
Reguliere vergadering	Goedkeuring bestuursbesluiten, besluitvorming en discussie en overleg over strategische, organisatorische en operationele thema's.	RvC-leden, bestuur, MT-leden afhankelijk van het thema	6x
Themadag	Dilemma's op het gebied van vastgoedsturing en duurzaamheid, rapportages, leefbaarheid	RvC-leden, bestuur, MT, medewerkers	1x
Agendacommissie	Vorbereiding agenda RvC-vergaderingen, thema's, algemene stand van zaken.	L. Giesen, G. Boon bestuur, secretaris	6x
Remuneratie	Werving commissaris ter vervanging van G. Boon	L. Giesen, G. Huijbregts, bestuur (advies)	2x

### Informatievoorziening

De RvC heeft in het bestuursreglement vastgelegd op welke wijze en over welke onderwerpen de directeur-bestuurder de RvC informeert. De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening.



Leden van de Raad



Commissarissen tijdens een vergadering



Afscheid G. Boon

### Zelfevaluatie

In 2018 heeft de RvC, in vervolg op de vorige evaluatie, een eigen teambelofte geformuleerd waarin de belangrijkste eigen 'spelregels' qua governance vertaald zijn naar de waarden en uitgangspunten binnen woCom. Bovendien is, ook mede naar aanleiding van de vorige evaluatie, de agendaopzet en de bespreking van de onderwerpen aangepast. Daarmee is de rol van de RvC zowel inhoudelijk als in de onderlinge samenwerking verbeterd. In de vergaderingen gedurende het jaar is met elkaar getoetst op het gezamenlijke functioneren van de raad. Met deze acties zijn al belangrijke onderwerpen voor een zelfevaluatie onderwerp van gesprek en reflectie geweest. Op grond daarvan besloot de raad de zelfevaluatie van 2018 een thematische invulling te geven door in te zoomen op het thema integriteit. Onder leiding van de heer Brouwer hebben Raad en bestuur een levendige discussie gevoerd over wat zij verstaan onder integriteit. Er is stil gestaan bij de context van de normen en regels om het onderwerp integriteit te vangen. Aan de hand van concrete casuïstiek is de dialoog gevoerd over hoe 'handen en voeten' aan integriteit geven kan worden in het dagelijkse



gedrag als persoon en met elkaar. De Raad wil verder bouwen aan een gezamenlijk normen- en waardenstelsel door incidenten op ieders pad met elkaar te delen. Ter afsluiting van elke RvC vergadering wordt het besprokene getoetst aan de teambelofte. Elkaar direct aanspreken, zaken niet op laten lopen en leren van de situaties en van elkaar is daarbij het uitgangspunt.

#### *Permanente educatie*

In 2015 heeft de VTW een reglement vastgesteld over Permanente Educatie voor commissarissen. Iedere commissaris moet in 2018 minimaal 5 studie uren en daarmee PE-punten behalen. Deze activiteiten zijn gericht op de ontwikkeling van competenties en/of beroepsvaardigheden. In onderstaande tabel zijn de behaalde PE-punten opgenomen. De commissarissen hebben voldaan aan de norm, behalve D. de Bruijn die niet aan de geplande opleiding kon deelnemen vanwege langdurige uitval. Over de jaren 2017 en 2018 samen heeft zij wel 10 PE-punten behaald en voldoet daarmee aan de richtlijn. Nieuwe commissaris G. Huijbregts werd begin 2018 wegwijs gemaakt in de sector en bij woCom met een eigen introductieprogramma van de organisatie met onder andere een bezoek aan het werkgebied. J. Brouwer heeft in 2018 voor 1 vergadering de voorzittersrol op zich genomen om te leren van die rol op basis van eigen ervaring.

#### *Behaalde PE-punten commissarissen 2018*

Naam	Functie	Opleidingen en cursussen	PE2017	PE2018	Norm
L. Giesen	Voorzitter	Boardroom Dynamics 2018 - VTW	55	5	5
G. Boon	Vicevoorzitter	Leiderschap Practicum Topmodule - Avicenna	9	42	5
D. de Bruijn	Lid	Geen vanwege persoonlijke omstandigheden	10	0	5
J. Brouwer	Lid	Duurzaam beheer, renovatie en onderhoud - OTB	15	25	5
G. Huijbregts	Lid	Masterclass De nieuwe commissaris - VTW	-	12	5

#### *Lidmaatschappen*

Alle leden van de RvC zijn lid van de VTW, de vereniging van toezichthouders in woningcorporaties.

### **3. Integriteit en onafhankelijkheid van de Raad van Commissarissen**

#### *Onafhankelijkheid en nevenfuncties*

De commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria conform de Woningwet, Statuten en het governancereglement. De nevenfuncties staan op de website vermeld. In 2018 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Er zijn geen transacties geweest waarbij sprake was van tegenstrijdig belang, noch was er sprake van persoonlijke leningen, garanties of dergelijke.

De commissarissen L. Giesen en D. de Bruijn zijn benoemd op voordracht van de gezamenlijke huurdersorganisaties. Zij vervullen hun functie zonder last of ruggespraak. Zij hebben regelmatig overleg met de huurdersorganisaties en wonen onder meer de jaarvergadering van deze organisaties bij.

### Samenstelling en nevenfuncties commissarissen 2018

Naam	Huidige functie	Relevante nevenfuncties
L. Giesen (voordracht huurders)	CEO Lysno BV Voorzitter RvB Sioux Group BV	Voorzitter Raad van Commissarissen MGG B.V. Voorzitter RvC Pay Check Out (t/m 30-6-2018) Lid RvC Frencken Europe BV
G. Boon	-	Mede-eigenaar Slimvitaal bv
D. de Bruijn (voordracht huurders)	Renovatieconsultant en mede-eigenaar SlimRenoveren	Lid bestuur Stichting Strijp-S Buiten
J. Brouwer	Onderzoeker en Projectmanager, TNO Delft	-
G. Huijbregts	Voorzitter Raad van Bestuur Combinatie Jeugdzorg	Voorzitter Adviesraad Fontys Hogeschool Pedagogiek, Lid stuurgroep Regionale crisisdienst Zuidoost Brabant, Lid van het landelijk bestuur 'Ouderschap blijft', Lid bestuur 'Brabant werktzeker'

### Governancecode en integriteitscode

Normen voor goed bestuur in de sector van de volkshuisvesting zijn vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties. De code geldt voor leden van Aedes en voor leden van de VTW en is niet vrijblijvend. Het bestuur en de RvC van woCom staan achter deze code en leven de principes na. WoCom voldoet op alle punten aan de code Governancecode. Er is in 2018 niet van de code afgeweken. Dat geldt ook voor de eigen Integriteitscode en Klokkenluiderregeling. Deze zijn gepubliceerd op de website. Er zijn geen meldingen van mogelijke overtredingen van de governancecode of schendingen van de integriteitscode.

### Meldingsplicht

De Woningwet heeft een brede meldingsplicht voor de RvC van woningcorporaties. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheidskwesties dient de RvC dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. Hiervan was in 2018 geen sprake.

### Beloning

De vergoeding voor de RvC over 2018 is gelijk aan de vergoeding over 2017. De Raad besloot in januari 2017 tot een vaste vergoeding, waarbij overige kosten niet meer worden vergoed. De honorering van de Raad van commissarissen is passend binnen de Wet Normering Topinkomens (WNT2) en de Bindende beroepsregel van de VTW die een lager honorarium stelt.

### Honorering commissarissen 2018

Naam	Functie	Beloning	Onkosten	Totaal	Maximum*
L. Giesen	Voorzitter, remuneratie	€ 15.000	€ 0	€ 15.000	€ 23.400
G. Boon	Vicevoorzitter, remuneratie	€ 10.000	€ 0	€ 10.000	€ 15.600
D. de Bruijn	Lid	€ 10.000	€ 0	€ 10.000	€ 15.600
J. Brouwer	Lid	€ 10.000	€ 0	€ 10.000	€ 15.600
G. Huijbregts	Lid	€ 10.000	€ 0	€ 10.000	€ 15.600

\* Maximum op basis van WNT2 bezoldingsklasse F naar rato van de zittingstermijn (in dagen), het maximum van de VTW Beroepsregel is lager en bedraagt in 2018 € 12.000 en € 18.000 voor de voorzitter.

## 4. De Raad van Commissarissen als werkgever

### Bestuur

Mevrouw M. Kräwinkel is sinds 1 mei 2016 directeur-bestuurder van woCom. Naast de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen waren er in 2018 geen topfunctionarissen werkzaam.

### Samenstelling bestuur 2018

Naam	Geb.	G	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend	Relevante nevenfuncties
Dr. M.M. Kräwinkel	1966	V	1-5-2016	-	30-4-2020	Voorzitter RvC Rabobank Oss-Bernheze

### Werkgeversrol

De RvC vervult de werkgeversrol van de directeur-bestuurder. Dit wordt voorbereid door de remuneratiecommissie, deze bestond uit G. Boon (voorzitter) en L. Giesen (lid). De commissie is onder andere belast met het voeren van functionerings- en beoordelingsgesprekken en het voorbereiden van bezoldigingsvoorstellen voor de RvC.

### Beoordeling

De remuneratiecommissie beoordeelt jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder. Dat gebeurt op eenzelfde wijze als de HRM-cyclus van de organisatie, waarbij gekeken wordt naar de maatschappelijke prestaties, de wijze waarop sturing wordt gegeven aan de organisatie en met het overleg met belanghouders. De resultaten op de bestuursprioriteiten 2018 zijn daarin expliciet meegenomen: dienstverlening met meerwaarde, persoonlijke en teamaandacht, bewonersparticipatie en netwerksamenwerking. De remuneratiecommissie vroeg de overige commissarissen om input voor het gesprek met de bestuurder. De bestuurder werd over 2018 positief beoordeeld.

### Bezoldiging

Voor de bezoldiging is de Wet normering topinkomens (WNT) leidend. Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt. Er zijn geen (lease) auto of afspraken over een afvloeiingsregeling.

### Beloning bestuur 2018

Naam	Functie	Dienstverband	Beloning	Belastbare onkosten	SV-premies	Voorziening*	Totaal	Maximum**
M.M. Kräwinkel	Directeur-bestuurder	1,0	134.900	0	0	20.841	155.741	156.000

\* Voorziening betaalbaar op termijn \*\*Op basis van WNT2 bezoldigingsklasse F: € 156.000 per jaar (volledig dienstverband).

### Permanente educatie

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Daarom zijn bestuurders van woningcorporaties vanaf 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). Bestuurders moeten binnen drie jaar 108 PE-punten (uren studiebelasting) behalen. Deze norm is na rato dienstverband ruim behaald voor de periode 2015 t/m 2017. In 2018 heeft de bestuurder een groot deel van de punten voor de periode 2018 t/m 2020 al behaald. De opleidingen en trainingen betroffen zowel inhoudelijke actuele onderwerpen als het ontwikkelen van vaardigheden.

*Behaalde PE-punten bestuur 2018*

Naam	Functie	PE 2018	norm 2018-2020	PE 2015-2017	norm 2015-2017
M.M. Kräwinkel	Directeur-bestuurder	85,5	108	71	60 (naar rato)

Opleiding	Thema	Punten
Opstellen afwegingskader CO2-neutraal woningbezit - FI	Vastgoed en Financiën	4
Innovatie in de bouw	Vastgoed en Financiën	4
Carrièreperspectieven bestuurder en leiderschap in duurzaamheid	Bestuur	3,5
Inclusieve samenleving	Maatschappelijke verankering	4
Intercollegiaal advies	Leiderschap en cultuur	6
Innovatie en organisatie ontwikkeling - KPMG	Leiderschap en cultuur	4
Leadership for society - Avicenne	Leiderschap en cultuur	60

Someren, 16 april 2019

L.G.A. Giesen  
Voorzitter

G.J.M. Huijbregts  
Vicevoorzitter

## DEEL C – JAARREKENING 2018

### Inhoudsopgave

1.	Balans geconsolideerd (voor resultaatbestemming).....	64
2.	Geconsolideerde winst- en verliesrekening .....	66
3.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2018 (directe methode) .....	67
4.	Overzicht van het totaalresultaat.....	69
5.	Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening .....	70
6.	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva .....	73
6.1	Immateriële vaste activa .....	73
6.2	Vastgoedbeleggingen .....	73
6.3	Materiële vaste activa .....	75
6.4	Financiële vaste activa.....	75
6.5	Voorraden.....	76
6.6	Onderhanden projecten.....	77
6.7	Vorderingen.....	77
6.8	Liquide middelen .....	77
6.9	Groepsvermogen.....	77
6.10	Voorzieningen .....	77
6.11	Langlopende schulden.....	78
6.12	Kortlopende schulden .....	78
7.	Grondslagen voor de geconsolideerde winst- en verliesrekening .....	79
7.1	Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille .....	79
7.2	Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling.....	80
7.3	Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille .....	80
7.4	Waardeveranderingen .....	80
7.5	Nettoresultaat overige activiteiten .....	81
7.6	Overige organisatiekosten .....	81
7.7	Leefbaarheid.....	81
7.8	Saldo financiële baten en lasten .....	81
7.9	Belastingen .....	82
7.10	Resultaat deelnemingen.....	82
7.11	Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie .....	82
7.12	Lonen, salarissen en sociale lasten.....	82
7.13	Pensioenlasten .....	83
7.14	Overige organisatiekosten (toegerekend).....	83
7.15	Toerekening baten en lasten.....	84

8.	Grondslagen voor het geconsolideerde kasstroomoverzicht.....	85
9.	Toelichting geconsolideerde balans .....	86
9.1	Immateriële vaste activa .....	86
9.2	Vastgoedbeleggingen .....	87
9.3	Materiële vaste activa .....	95
9.4	Financiële vaste activa.....	95
9.5	Voorraden.....	97
9.6	Onderhanden projecten.....	97
9.7	Vorderingen.....	98
9.8	Liquide middelen .....	99
9.9	Groepsvermogen.....	99
9.10	Voorzieningen .....	99
9.11	Langlopende schulden.....	100
9.12	Kortlopende schulden .....	102
9.13	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.....	103
9.14	Gebeurtenissen na balansdatum .....	105
10.	Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening .....	106
10.1	Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille .....	106
10.2	Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling.....	107
10.3	Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille .....	108
10.4	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	108
10.5	Nettoresultaat overige activiteiten .....	109
10.6	Overige organisatiekosten .....	110
10.7	Leefbaarheid.....	110
10.8	Saldo financiële baten en lasten .....	110
10.9	Belastingen.....	111
10.10	Resultaat deelneming.....	112
10.11	Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie.....	112
10.12	Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten .....	112
10.13	Overige organisatiekosten (toegerekend).....	115
11.	Balans enkelvoudig (voor resultaatbestemming).....	116
12.	Winst en verliesrekening enkelvoudig .....	118
13.	Kasstroomoverzicht enkelvoudig (directe methode).....	119
14.	Toelichting op enkelvoudige jaarrekening .....	121
14.1	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening .....	121
14.2	Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak .....	122
14.3	Toelichting specifieke balansposten .....	122

14.4	Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten.....	125
14.5	Balans enkelvoudig DAEB en niet-DAEB (voor resultaatbestemming) .....	126
14.6	Winst- en verliesrekening enkelvoudig DAEB en niet-DAEB.....	128
14.7	Kasstroomoverzicht enkelvoudig DAEB en niet-DAEB.....	129
15.	Ondertekening van de jaarrekening.....	131

## 1. Balans geconsolideerd (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA		31-12-2018	31-12-2017
<b>Vaste activa</b>			
<b>9.1</b>	<b>Immateriële vaste activa</b>		
9.1.1	Bouwrecht	0	0
<b>9.2</b>	<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
9.2.1	DAEB vastgoed in exploitatie	1.005.037	916.262
9.2.1	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	22.950	38.517
9.2.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	35.206	34.543
9.2.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.654	1.252
		<b>1.066.847</b>	<b>990.574</b>
<b>9.3</b>	<b>Materiële vaste activa</b>		
9.3.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>3.112</b>	<b>3.166</b>
<b>9.4</b>	<b>Financiële vaste activa</b>		
9.4.1	Andere deelnemingen	1.710	1.671
9.4.2	Latente belastingvorderingen	3.609	13.547
9.4.3	Leningen u/g	0	0
		<b>5.319</b>	<b>15.218</b>
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>1.075.278</b>	<b>1.008.958</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>9.5</b>	<b>Vorraden</b>		
9.5.1	Vastgoed bestemd voor verkoop	1.528	1.565
9.5.2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
9.5.3	Overige voorraden	412	373
		<b>1.940</b>	<b>1.938</b>
<b>9.6</b>	<b>Onderhanden projecten</b>	<b>0</b>	<b>151</b>
<b>9.7</b>	<b>Vorderingen</b>		
9.7.1	Huurdebiteuren	330	398
9.7.2	Overheid	19	125
9.7.3	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2	2
9.7.4	Belastingen en premies sociale verzekeringen	422	800
9.7.5	Overige vorderingen	469	582
9.7.6	Overlopende activa	424	133
		<b>1.665</b>	<b>2.040</b>
<b>9.8</b>	<b>Liquide middelen</b>	<b>44.328</b>	<b>41.472</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>47.933</b>	<b>45.601</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>1.123.211</b>	<b>1.054.559</b>



Bedragen x € 1.000

<b>PASSIVA</b>		<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
<b>9.9</b>	<b>Groepsvermogen</b>	<b>794.768</b>	<b>708.149</b>
<b>9.10</b>	<b>Voorzieningen</b>		
9.10.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	8.807	10.042
9.10.2	Voorziening garantieverplichtingen	93	95
		<b>8.900</b>	<b>10.137</b>
<b>9.11</b>	<b>Langlopende schulden</b>		
9.11.1	Leningen overheid	1.843	1.952
9.11.2	Leningen kredietinstellingen	250.336	267.463
9.11.3	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	34.621	34.408
9.11.4	Overige schulden	4.537	4.024
		<b>291.337</b>	<b>307.847</b>
<b>Totaal passiva exclusief kortlopende schulden</b>		<b>1.095.005</b>	<b>1.026.133</b>
<b>9.12</b>	<b>Kortlopende schulden</b>		
9.12.1	Schulden aan overheid	131	797
9.12.2	Schulden aan kredietinstellingen	17.219	15.703
9.12.3	Schulden aan leveranciers	1.946	2.134
9.12.4	Belastingen en premies sociale verzekeringen	925	1.851
9.12.5	Schulden ter zake van pensioenen	71	68
9.12.6	Overige schulden	1.587	1.014
9.12.7	Overlopende passiva	6.327	6.858
		<b>28.206</b>	<b>28.426</b>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>28.206</b>	<b>28.426</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>1.123.211</b>	<b>1.054.559</b>

## 2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2018	2017
10.1.1 Huuropbrengsten	55.110	55.313
10.1.2 Opbrengsten servicecontracten	1.003	1.005
10.1.3 Lasten servicecontracten	-1.003	-1.005
10.1.4 Overheidsbijdragen	0	0
10.1.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.882	-4.651
10.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.733	-13.753
10.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.297	-8.854
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>25.198</b>	<b>28.055</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	5.068	9.520
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-4.471	-9.373
Toegerekende organisatiekosten	-59	-319
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>10.2 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>538</b>	<b>-172</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	24.869	13.958
Toegerekende organisatiekosten	-126	-124
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-23.811	-11.542
<b>10.3 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>932</b>	<b>2.292</b>
10.4.1 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-1.029	-4.594
10.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	84.685	37.076
10.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	460	367
10.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	860	981
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>84.976</b>	<b>33.830</b>
10.5.1 Opbrengsten overige activiteiten	198	225
10.5.2 Kosten overige activiteiten	-212	-261
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>-14</b>	<b>-36</b>
<b>10.6 Overige organisatiekosten</b>	<b>-100</b>	<b>-110</b>
<b>10.7 Leefbaarheid</b>	<b>-663</b>	<b>-528</b>
10.8.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-512	943
10.8.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	17	17
10.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	551	207
10.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.565	-13.546
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-12.509</b>	<b>-12.379</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>98.358</b>	<b>50.953</b>
10.9 Belastingen	-11.757	326
10.10 Resultaat deelnemingen	18	-31
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>86.619</b>	<b>51.248</b>

### 3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2018 (directe methode)

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2018	2017
1. OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Huren	55.114	55.241
- Zelfstandige huurwoningen	50.143	50.351
- Onzelfstandige wooneenheden	274	262
- Intramuraal	3.940	4.016
- Maatschappelijk onroerend goed	216	46
- Bedrijfsmatig onroerend goed	401	391
- Parkeervoorzieningen	140	175
Vergoedingen servicecontracten	946	1.074
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	244	304
Rente ontvangsten	173	301
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>56.477</b>	<b>56.920</b>
Personeelsuitgaven	-5.175	-4.829
Onderhoudsuitgaven	-12.400	-11.645
Overige bedrijfsuitgaven	-8.242	-7.653
Rente betalingen	-12.837	-13.404
Sectorspecifieke heffing	-55	-46
Verhuurderheffing	-6.743	-6.013
Leefbaarheidsuitgaven	-158	-168
Vennootschapsbelasting	-1.441	-1.516
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-47.050</b>	<b>-45.274</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>9.426</b>	<b>11.646</b>

Omschrijving	2018	2017
<b>2. (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	21.736	8.139
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	3.327	6.736
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	2.770	11.048
Verkoopontvangsten grond	0	191
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	6.655
<b>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>27.833</b>	<b>32.769</b>
Investerings uitgaven		
Investerings nieuwbouw huur	-8.545	-8.804
Investerings bestaand bezit	-4.015	-277
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-2.999	-6.517
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.677	-5.639
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	-253	-117
Externe kosten bij verkoop	-115	-313
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-18.604</b>	<b>-21.667</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>9.229</b>	<b>11.102</b>
<b>Financiële Vaste Activa</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	8	5.010
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>8</b>	<b>5.010</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>9.237</b>	<b>16.112</b>
<b>3. FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
Nieuw te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Aflossingen geborgde leningen	-15.732	-20.165
Aflossingen ongeborgde leningen	-75	-75
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-15.807</b>	<b>-20.240</b>
<b>Totaal jaarlijkse kasstroom</b>	<b>2.856</b>	<b>7.518</b>
<i>Verloop geldmiddelen</i>		
Saldo begin verslagjaar	41.472	33.954
Totaal jaarlijkse kasstromen	2.856	7.518
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>44.328</b>	<b>41.472</b>

#### 4. Overzicht van het totaalresultaat

	2018	2017
Geconsolideerd resultaat na belastingen toekomend aan woCom	86.619	51.248
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen van woCom als onderdeel van het groepsvermogen	0	0
<b>Totaalresultaat van woCom</b>	<b>86.619</b>	<b>51.248</b>

## 5. Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. 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 groepshoofd.

### 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 waardering en 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.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	
		2018	2017
woCom Holding B.V.	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	
		2018	2017
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 de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

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 boekjaar 2018 is een schattingswijziging doorgevoerd betreffende de waardering van het opwaarderingspotentieel van het fiscaal afgewaardeerde bezit. In tegenstelling tot voorgaand boekjaar is hiervoor in boekjaar 2018 wel een passieve belastinglatentie gevormd (die overigens in de balans is gesaldeerd met de actieve belastinglatenties). Deze schattingswijziging is prospectief verwerkt in de jaarrekening 2018.

### **Stelselwijzigingen**

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

### **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 kostprijs-hedge-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.



## 6. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### 6.1 Immateriële vaste activa

#### 6.1.1 Bouwrecht

Het bouwrecht is eind 2017 verkocht en in de loop van 2018 afgewikkeld.

### 6.2 Vastgoedbeleggingen

#### 6.2.1 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 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 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.

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').

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 waarden marktwaarde voor woongelegenheden (excl. woonwagens) en parkeergelegenheden. Voor de basisversie is de waardering van het vastgoed aannemelijk 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. 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.

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

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van stichting woCom en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- De verkoopfictie. Er wordt geen rekening gehouden met uitponden en voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. Stichting woCom hanteert in haar beleid een streefhuur van 65% van de maximaal redelijke huur.
- De onderhoudsnormen uit de markt. In de beleidswaarde zijn de toekomstige onderhoudslasten ingerekend, op basis van het vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed. Daarnaast is in de norm het dagelijks onderhoud en zijn toegerekende personeels- en organisatiekosten opgenomen.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktnormen. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en de overige directe operationele lasten (m.u.v. de verhuurderheffing) zoals opgenomen in de resultatenrekening.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG / Parkeren is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover de uitgangspunten van de beleidswaarde afwijken van die van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn de gehanteerde uitgangspunten afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften zoals die zijn opgenomen in RTiV artikel 15. Stichting woCom heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

### **6.2.2 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 en 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 onder aftrek van de verleende korting.

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

### **6.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Dit zijn 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.

## **6.3 Materiële vaste activa**

### **6.3.1 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.

## **6.4 Financiële vaste activa**

### **6.4.1 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. De 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.

#### **6.4.2 Latente belastingvorderingen**

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.

De belastinglatentie is gewaardeerd tegen contante waarde. Bij het bepalen van de contante waarde is een disconteringsvoet van 3,375% gebruikt.

#### *Latentie voor onroerende zaken in 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 wordt 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. Hierdoor ligt het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst en daarom bedraagt de contante waarde van de latentie voor het vastgoed in exploitatie nihil.

#### **6.4.3 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.

## **6.5 Voorraden**

#### **6.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop**

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie dan wel teruggekocht zijn uit de vov-portefeuille 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 dan wel wordt teruggekocht. 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.

#### **6.5.2 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.

## 6.6 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.

## 6.7 Vorderingen

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

## 6.8 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.

## 6.9 Groepsvermogen

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

## 6.10 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.

#### **6.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

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 verwachte investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

#### **6.10.2 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<sup>e</sup> veiltronde onder aftrek van juridische kosten. Het restant van de voorziening is ter dekking van mogelijke uitgaven en risico's uit deze lopende procedure.

### **6.11 Langlopende schulden**

Langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. 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.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de woCom een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

Onder overige schulden is een embedded derivaat opgenomen. Deze is gekoppeld aan de extendible lening en wordt gewaardeerd op reële waarde.

### **6.12 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.

## 7. Grondslagen voor de geconsolideerde winst- en verliesrekening

### 7.1 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 7.1.1 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2018 bedroeg dit maximumpercentage afhankelijk van het inkomen 2,9%, 3,9% of 5,4% (2017: 1,8%, 2,8% of 4,3%). Daarnaast heeft woCom als toegelaten instelling te maken met de huursom-benadering. Dat wil zeggen dat de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen op 1 januari 2019 niet hoger mag zijn dan de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen op 1 januari 2018, vermeerderd met inflatie + 1%. De opbrengsten uit hoofde van huur voortvloeiend uit de huurcontracten worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid. WoCom heeft ervan afgezien om inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Met de huurdersbelangenorganisaties is overeengekomen om in 2018 alle huren met 1,4% te verhogen.

#### 7.1.2 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.

#### 7.1.3 Lasten servicecontracten

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

#### 7.1.4 Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

#### 7.1.5 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;

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “7.15 Toerekening baten en lasten”.

#### 7.1.6 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 “7.15 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.

### **7.1.7 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:

- verhuurderheffing
- onroerendezaakbelasting;
- waterschapslasten
- bijdrageheffing Aw;
- verzekeringskosten;
- kosten oninbare vorderingen.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “7.15 Toerekening baten en lasten”.

## **7.2 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 nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

## **7.3 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).

## **7.4 Waardeveranderingen**

### **7.4.1 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa**

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

### **7.4.2 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.

### **7.4.3 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.



#### **7.4.4 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.

### **7.5 Nettoresultaat overige activiteiten**

#### **7.5.1 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.

#### **7.5.2 Kosten overige activiteiten**

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

### **7.6 Overige organisatiekosten**

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in “7.15 Toerekening baten en lasten”.

### **7.7 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 “7.15 Toerekening baten en lasten”.

### **7.8 Saldo financiële baten en lasten**

#### **7.8.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten**

Dit betreffen waardeveranderingen van effecten, beleggingen en andere verplichtingen.

#### **7.8.2 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.

#### **7.8.3 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.

#### **7.8.4 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 gebruiks- 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.

## 7.9 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 winstbestanddelen 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 2018 en het fiscale resultaat 2018 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.

## 7.10 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.

## 7.11 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 "7.15 Toerekening baten en lasten".

## 7.12 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 “7.15 Toerekening baten en lasten”.

### 7.13 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 dekkinggraad van het pensioenfonds. Deze dekkinggraad 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 dekkinggraad van het pensioenfonds. De maanddekkinggraad per 31 december 2018 bedroeg 110,3% (ultimo 2017: 115,8%). De gemiddelde beleidsdekkinggraad bedraagt ultimo 2018 115,9% (ultimo 2017 113,4%). Op een langere termijn ligt de vereiste dekkinggraad op 125,0%. 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 2018 (en 2017) 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 “7.15 Toerekening baten en lasten”.

### 7.14 Overige organisatiekosten (toegerekend)

De overige organisatiekosten (toegerekend) 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 “7.15 Toerekening baten en lasten”.

### **7.15 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.

## 8. 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. 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.

In 2018 heeft woCom de verdeling van de huurkasstromen binnen zorgcomplexen aangepast. Hierdoor heeft er een verschuiving plaatsgevonden van circa € 190.000 van intramuraal DAEB naar maatschappelijk onroerend goed.

## 9. Toelichting geconsolideerde balans

Bedragen x € 1.000

### 9.1 Immateriële vaste activa

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bouwrecht		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	428	14.941
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-428	-14.941
Boekwaarden per 1 januari	0	0
Overige verstrekkingen	0	88
Terugname eerdere afwaarderingen	0	6.745
Desinvesteringen	0	-6.833
Mutatie verkrijgingsprijs desinvesteringen	0	-7.680
Mutatie eerdere afwaarderingen desinvesteringen	0	7.680
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0	428
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeveranderingen	0	-428
<b>Boekwaarden per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Het bouwrecht is op 21 december 2017 aan de gemeente Helmond verkocht. Uit lopende projecten is in 2018 € 318.000 opgehaald. Omdat voor het bouwrecht in 2015 een voorziening is gevormd, komen deze ontvangsten ten gunste van het resultaat. Eind 2018 is het bouwrecht uitgewerkt.

## 9.2 Vastgoedbeleggingen

### 9.2.1 DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Omschrijving	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	496.023	50.516	546.539
Cumulatieve herwaarderingen	456.568	2.653	459.221
Cumulatieve waardeveranderingen	-36.329	-14.652	-50.981
<b>Boekwaarden per 1 januari</b>	<b>916.262</b>	<b>38.517</b>	<b>954.779</b>
<b>Mutaties</b>			
Investerings - bestaande bouw	4.373	0	4.373
Investerings - oplevering nieuwbouw	7.060	0	7.060
Onrendabele top in exploitatie genomen	-1.961	0	-1.961
Desinvesteringen	-4.203	-16.931	-21.134
Overboekingen van voorraden	185	0	185
Aanpassing marktwaarde	83.321	1.364	84.685
<b>Totaal mutaties</b>	<b>88.775</b>	<b>-15.567</b>	<b>73.208</b>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	506.474	26.605	533.156
Cumulatieve herwaarderingen	525.662	3.085	528.670
Cumulatieve waardeveranderingen	-27.099	-6.740	-33.839
<b>Boekwaarden per 31 december</b>	<b>1.005.037</b>	<b>22.950</b>	<b>1.027.987</b>

#### 9.2.1.1 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 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 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 obv doorexpluiten (excl. woonwagens)	5,91 % - 7,16 %
Woongelegenheden obv uitponden	6,29 % - 7,19 %
Parkeergelegenheden	6,55 % - 6,64 %
Disconteringsvoet Full	Percentage
Woongelegenheden (woonwagens)	8,44 % - 8,94 %
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	6,75 % - 9,71 %
Intramuraal zorgvastgoed	6,75 % - 8,21 %

### 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	Studenteneenheid (kamers)	1975-1989
Helmond per wijk	Zorgvastgoed (extramuraal)	1990-2004
Laarbeek per kern	Woonwagenlocaties	vanaf 2005
Someren per kern/wijk	Bedrijfs-onroerendgoed	
	Maatschappelijk onroerend goed	
	Parkeerplaats	
	Garagebox	
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

### Parameters

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



Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging (Noord-Brabant) (2017 = 6,9%)	7,20%	4,60%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW					€ 707 - € 1.044
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW					€ 626 - € 1.091
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Student (kamers)					€ 286 - € 607
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Woonwagen					€ 1.323
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorg (Extramuraal)					€ 729 - € 886
Mutatieonderhoud - EGW					€ 883
Mutatieonderhoud - MGW + Zorg (Extramuraal)					€ 663
Mutatieonderhoud - Student/woonwagen					€ 199
Achterstallig onderhoud per vhe - alle typen (primo jaar 1)					€ 0 - € 6.050
Beheerkosten - EGW					€ 436
Beheerkosten - MGW					€ 428
Beheerkosten - Student/woonwagen					€ 403
Beheerkosten - Zorg (Extramuraal)					€ 395
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2017)					Asten: 0,1166% Cranendonck: 0,1298% Heeze-Leende: 0,1131% Helmond: 0,1665% Laarbeek: 0,1124% Someren: 0,1236%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)					0,1200%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ (vanaf 2023 0,537%)		0,561%	0,562%	0,562%	0,563%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden DAEB		1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden niet-DAEB, onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als percentage van de huursom					1,00%
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)					0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)					3
Mutatiekans bij doorexpluiten					Minimaal 2,00% en maximaal 50,00%
Mutatiekans bij uitpanden					Minimaal 2,00% en maximaal 50,00%
Juridische splitsingskosten per eenheid					€ 518
Technische splitsingskosten per eenheid					€ 0
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)					1,50%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)					3,00%

In het doorexploteer-scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden 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, MOG en ZOG	2019	2020	2021	2022 e.v.
Markthuurstijging - vrijheidsgraad	1,00% - 2,00%	1,00% - 2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - vrijheidsgraad			€ 5,00 - € 8,00 per m2 BVO	
Mutatieonderhoud - BOG			€ 9,00 per m2 BVO	
Mutatieonderhoud – MOG, ZOG			€ 10,80 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	
Beheerkosten – intramuraal zorgvastgoed			2,5% van de marktjaarhuur	
Gemeentelijke OZB BOG, MOG (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2017)			Asten: 0,2105% Cranendonck: 0,2500% Heeze-Leende: 0,1692% Helmond: 0,2355% Laarbeek: 0,1834% Someren: 0,1934%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG, MOG (% van de WOZ)			0,1300%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten ZOG (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2017)			Alle gemeenten: 0,36%	
Mutatieleegstand (in maanden)			3-9	
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)			7,00%	

Parameters parkeergelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Leegwaardestijging (conform prijsinflatie, 2017 = 1,4%)	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats per jaar					€ 50
Instandhoudingsonderhoud - garagebox per jaar					€ 166
Beheerkosten – parkeerplaats per jaar					€ 26
Beheerkosten – garagebox per jaar					€ 37
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2017)					0,2400%
Juridische splitsingskosten per eenheid					€ 518
Technische splitsingskosten per eenheid					€ 0
Verkoopkosten per eenheid					€ 518
Mutatieleegstand (in maanden) - vrijheidsgraad					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](http://www.nrvt.nl)). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. Het onderwerp van taxatie betrof de vastgoedportefeuille bestaande uit:

- Volledige taxatie van 203 BOG/MOG/ZOG-eenheden, geclusterd in 23 complexen
- Markttechnische update van 283 MOG/ZOG-eenheden, geclusterd in 7 complexen en 40 eenheden op 2 woonwagenlocaties, geclusterd in 2 complexen.

### Toepassing vrijheidsgraden voor BOG/MOG/Zorg (intramuraal) en woonwagenlocaties

Vrijheidsgraad	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij complex 100111027 en 100171007. Er is hier een huurkorting ingerekend voor beide complexen voor aankomende 12 jaar conform contractuele verplichting.
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is generiek toegepast. Met uitzondering van complex 131027 Schoolstraat 48-2; dit complex kent de 1e 2 jaren een afwijkende markthuurstijging van 1% (ipv 2%).
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd), beter passend en tot meer marktconforme waarderings-uitkomsten leiden. 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.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij de twee woonwagenlocaties.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting voor regulier onderhoud op basis van marktconforme kengetallen beter passend dan de gepubliceerde onderhoudsnormen uit de Vastgoedtaxatie-wijzer aangezien deze gepubliceerde onderhoudsnormen niet 1-op-1 zijn te vergelijken met de getaxeerde BOG complexen.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij de twee woonwagenlocaties.
Mutatieleegstand	Deze vrijheidsgraad is als volgt toegepast; leegstand-termijn in maanden : BOG 9 mnd / MOG 6 mnd / ZOG 3 mnd; huurkorting: BOG 3 mnd / MOG 1 mnd / ZOG 0 mnd.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is bij twee woonwagenlocaties toegepast, omdat daar een uitpondscenario niet realistisch is.

#### 9.2.1.2 Beleidswaarde

##### Sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	6,32%
Streefhuur per maand per woning	€ 531
Lasten onderhoud en beheer per jaar/per woning	€ 2.985

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde * € 1.000
Disconteringsvoet	0,5% hoger	35.913 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	29.288 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar (= + € 70 op onderhoud/ + € 30 op beheer naar rato huidig kostenniveau)	€ 100 hoger	12.830 lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

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

#### Vastgoed in exploitatie

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

	DAEB	niet-DAEB	totaal
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>	1.005.037	22.950	1.027.987
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-103.953	-1.420	-105.373
Betaalbaarheid (huren)	-300.358	-969	-301.327
Kwaliteit (onderhoud)	-101.952	-1.279	-103.231
Beheer (beheerkosten)	-28.561	-€ 1.875	-30.436
	-534.824	-€ 5.543	-540.367
<b>Beleidswaarde</b>	470.213	17.407	487.620

#### Eigen vermogen

Per 31 december 2018 is in totaal € 528 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 459 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 540 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. Dit impliceert dat circa 68% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting woCom. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het (DAEB)-bezit

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

### 9.2.1.3 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 8.697 (2017: 8.697) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 353 (2017: 448) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.318 miljoen (2017: € 1.260 miljoen).

### 9.2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	16.742	16.898	33.640
Cumulatieve herwaarderingen	410	493	903
<b>Boekwaarden per 1 januari</b>	<b>17.152</b>	<b>17.391</b>	<b>34.543</b>
<b>Mutaties</b>			
Investerings	0	0	0
Desinvesteringen	-1.115	-1.338	-2.453
Herclassificatie	0	0	0
Herwaarderingen	1.644	1.472	3.116
<b>Totaal mutaties</b>	<b>529</b>	<b>134</b>	<b>663</b>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	15.648	15.602	31.250
Cumulatieve herwaarderingen	2.033	1.923	3.956
<b>Boekwaarden per 31 december</b>	<b>17.681</b>	<b>17.525</b>	<b>35.206</b>

	2018	2017
<b>DAEB</b>		
Aantal eenheden 1 januari	119	137
Verkopen boekjaar	0	0
Terugkopen boekjaar	-8	-18
Aantal eenheden 31 december	111	119
<b>Niet-DAEB</b>		
Aantal eenheden 1 januari	108	126
Verkopen boekjaar	0	3
Terugkopen boekjaar	-9	-21
Aantal eenheden 31 december	99	108

Tot en met ultimo het verslagjaar zijn in totaal 210 woningen verkocht onder voorwaarden (227 woningen in 2017).

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% op de taxatiewaarde 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.

### 9.2.3 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

Omschrijving	DAEB
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.072
Cumulatieve waardeveranderingen	-4.820
<hr/>	
Boekwaarden per 1 januari	1.252
<hr/>	
<b>Mutaties</b>	
Investeringen	9.135
Investeringen - opleveringen nieuwbouw	-7.060
Onrendabele top in exploitatie genomen	1.961
Overboeking uit exploitatie	606
<hr/>	
Totaal mutaties	2.402
<hr/>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.704
Cumulatieve waardeveranderingen	-5.050
<hr/>	
<b>Boekwaarden per 31 december</b>	<b>3.654</b>

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag van € 370.000 aan bouwrente geactiveerd (2017: € 147.000).

## 9.3 Materiële vaste activa

### 9.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Omschrijving	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.123
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-5.957
<b>Boekwaarden per 1 januari</b>	<b>3.166</b>
<b>Mutaties</b>	
Investerings	253
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-307
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-54</b>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.623
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-5.511
<b>Boekwaarden per 31 december</b>	<b>3.112</b>

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

## 9.4 Financiële vaste activa

### 9.4.1 Andere deelnemingen

	2018	2017
<b>Totaal deelnemingen</b>	<b>1.710</b>	<b>1.671</b>
Deelneming V.O.F. Centrumplan Leende:		
Stand begin verslagjaar	1.426	1.437
Kapitaalstorting(en)	0	0
Rente	21	20
Resultaat deelneming	18	-31
Stand einde verslagjaar	1.465	1.426

Deelneming Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V.

Stand begin verslagjaar	245	245
Kapitaalstorting(en)	0	0
Resultaat deelneming	0	0
Stand einde verslagjaar	245	245

#### 9.4.2 Latente belastingvorderingen

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en verplichtingen voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latentie heeft tevens betrekking op verliescompensatie. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van vastgoed (afschrijvingspotentieel van het vastgoed en vastgoed dat voor verkoop is gelabeld) en de waardering van leningen en derivaten.

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) (exclusief verliescompensatie) is als volgt:

	2018	2017
Saldo begin verslagjaar	6.320	7.983
Afloop	-81	-85
Verkopen	-80	-2.217
Overige mutaties	-4.937	639
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>1.222</b>	<b>6.320</b>

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) (verliescompensatie) is als volgt:

	2018	2017
Saldo begin verslagjaar	7.227	6.081
Mutaties	-4.840	1.146
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>2.387</b>	<b>7.227</b>

Specificatie belastinglatentie:

Waardering	Bedrijfs- economisch	Fiscaal	Vershil	Latentie
Leningen o/g	-269.529	-264.948	-4.581	723
Compensabel verlies	n.v.t.	9.993	-9.993	2.387
Terugname afwaardering WOZ	0	-16.665	16.665	-3.559
Verkoopwoningen	22.358	23.503	-1.145	261
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	98.311	114.787	-16.476	2.700
Embedded derivaat	4.536	0	4.536	1.097
Bouwrecht	0	0	0	0
	<b>-144.324</b>	<b>-133.330</b>	<b>-10.994</b>	<b>3.609</b>

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 1.816 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 3.273 (2017: € 4.969).



### 9.4.3 Leningen u/g

	2018	2017
Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V. te Helmond	225	232
Af: Voorziening 'woonwagens en standplaatsen'	-225	-232
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

De lening aan Woonwagens en Standplaatsen Beheer Helmond B.V. 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.

## 9.5 Voorraden

### 9.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

		2018	2017
Cranendonck	Teruggekochte koopgarantwoning (1 was 1)	183	0
Heeze-Leende	Teruggekochte koopgarantwoning (0 was 2)	0	480
Helmond	Teruggekochte koopgarantwoning (2 was 1)	334	240
Laarbeek	Teruggekochte koopgarantwoning (0 was 1)	0	169
	Kantoor	560	472
Someren	Teruggekochte koopgarantwoning (2 was 1)	451	204
<b>Totaal</b>		<b>1.528</b>	<b>1.565</b>

### 9.5.2 Overige voorraden

		2018	2017
Asten	Floralaan	59	20
Cranendonck	't Stepke	55	55
	Boschackers	90	90
Heeze-Leende	Brouwershuis fase 3	35	35
Laarbeek	Hermelijnlaan	173	173
Someren	Harmonielaan	0	0
<b>Totaal</b>		<b>412</b>	<b>373</b>

## 9.6 Onderhanden projecten

	2018	2017
Onderhanden projecten in opdracht van derden	0	25.606
Totaal gedeclareerde termijnen	0	-25.455
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>151</b>

Het saldo van de onderhanden projecten in opdracht van derden waarvan de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst, de gedeclareerde termijnen en de verwerkte verliezen overtreffen bedraagt € 0 (2017: € 773).

Het saldo van de onderhanden projecten in opdracht van derden waarvan de gedeclareerde termijnen en de verwerkte verliezen, de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst overtreffen bedraagt € 655 (2017: € 622). Deze post is onder de overige kortlopende schulden verwerkt.

## 9.7 Vorderingen

### 9.7.1 Huurdebiteuren

	2018	2017
Huurachterstand en overige vorderingen	627	684
Af: voorziening 'dubieuze debiteuren'	-297	-286
<b>Totaal</b>	<b>330</b>	<b>398</b>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2018 is 1,14% van de netto jaar huur (eind 2017: 1,24%).

De voorziening 'dubieuze debiteuren' geeft onderstaand verloop:	2018	2017
Saldo begin verslagjaar	286	221
Dotatie ten laste van de exploitatie	115	140
Geïnd op afgeboekte posten	71	73
Afgeboekte oninbare posten	-175	-148
Saldo einde verslagjaar	<b>297</b>	<b>286</b>

### 9.7.2 Overheid

	2018	2017
Asten	0	0
Cranendonck	11	3
Heeze-Leende	1	35
Helmond	5	6
Laarbeek	1	81
Someren	1	0
<b>Totaal</b>	<b>19</b>	<b>125</b>

### 9.7.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	2018	2017
<b>VOF Centrumplan Leende</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

### 9.7.4 Belastingen en sociale premies verzekeringen

	2018	2017
Vennootschapsbelasting	422	800
<b>Totaal</b>	<b>422</b>	<b>800</b>

### 9.7.5 Overige vorderingen

	2018	2017
Kopers nieuwbouw koopwoningen	433	525
Diversen	36	57
<b>Totaal</b>	<b>469</b>	<b>582</b>

### 9.7.6 Overlopende activa

	2018	2017
Verzekering	360	55
Nog niet vervallen rente	4	10
Vooruitbetaalde kosten	9	8
Licentievergoedingen	9	21
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	25	24
Vooruitbetaalde VeE-bijdragen	0	15
Vooruitbetaalde investeringen	17	0
<b>Totaal</b>	<b>424</b>	<b>133</b>

### 9.8 Liquide middelen

	2018	2017
Kas	1	1
Direct opvraagbaar bank	30.832	27.980
Spaarrekeningen direct opvraagbaar	8.495	8.491
Deposito 31 dagen wachttijd	5.000	5.000
<b>Totaal</b>	<b>44.328</b>	<b>41.472</b>

De liquide middelen staan met uitzondering van het “deposito 31 dagen wachttijd” volledig ter vrije beschikking van woCom.

### 9.9 Groepsvermogen

#### 9.9.1 Aandeel van woCom in het groepsvermogen

	2018	2017
Saldo begin verslagjaar	708.149	656.901
Jaarresultaat	86.619	51.248
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>794.768</b>	<b>708.149</b>

### 9.10 Voorzieningen

#### 9.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

	2018	2017
Saldo begin verslagjaar	10.042	4.254
Dotaties	2.365	10.710
Vrijval	-1.342	-42
Onttrekkingen	-2.258	-4.880
Waardemutatie	0	0
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>8.807</b>	<b>10.042</b>

### 9.10.2 Voorziening garantieverplichtingen

	2018	2017
Saldo begin verslagjaar	95	95
Dotatie / onttrekking	-2	0
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>93</b>	<b>95</b>

## 9.11 Langlopende schulden

### 9.11.1 Leningen overheid

	2018	2017
Totaal leningen begin verslagjaar	2.056	2.156
Aflossingen huidig verslagjaar	-104	-100
Subtotaal schuldrestant leningen	1.952	2.056
Aflossingsverplichting komend verslagjaar	-109	-104
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>1.843</b>	<b>1.952</b>

De marktwaarde van de opgenomen geldleningen per 31 december 2018, inclusief de aflossingsverplichting komend verslagjaar, bedraagt € 2,3 miljoen (2017: € 2,4 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”.

### 9.11.2 Leningen kredietinstellingen

	2018	2017
Totaal leningen begin verslagjaar	283.166	303.217
Nieuwe leningen	0	0
Mutatie marktwaarde extendible	93	89
Aflossingen huidig verslagjaar	-15.704	-20.140
Subtotaal schuldrestant leningen	267.555	283.166
Aflossingsverplichting komend verslagjaar	-17.219	-15.703
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>250.336</b>	<b>267.463</b>

De marktwaarde van de opgenomen geldleningen per 31 december 2018, inclusief de aflossingsverplichting komend verslagjaar, bedraagt € 371,4 miljoen (2017: € 367,2 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 (ultimo 2018 € 1,4 miljoen, ultimo 2017 € 1,5 miljoen) 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 2018 is 4,30% (2017: 4,33%).

De gemiddelde rentevoet van de leningen met een looptijd langer dan 5 jaar is 4,28% (2017: 4,34%).

### Gemiddelde restant looptijd

De gemiddelde restant looptijd van de lopende leningen ultimo 2018 is 19 jaar (2017: 19 jaar)

### Rente- en kasstroomrisico

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

Rentepercentages	€	Renteherzieningsperiode	€	Resterende looptijd	€
Roll over	0	van 1 tot 3 maanden	0		
0% - 1%	0	van 6 maanden tot 1 jaar	11.800	van 1 tot 5 jaar	52.393
2% - 3%	0	van 1 tot 5 jaar	14.342	van 5 tot 10 jaar	58.386
3% - 4%	73.859	van 5 tot 10 jaar	602	van 10 tot 15 jaar	10.026
4% - 5%	165.257	> 10 jaar	4.984	van 15 tot 20 jaar	6.598
5% - 6%	13.063	Geen	220.451	> 20 jaar	124.776
	<b>252.179</b>		<b>252.179</b>		<b>252.179</b>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 17.328 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

In de periode 2019-2023 vervallen onderstaande geldleningen:

Jaar	Aantal leningen	Gemiddeld rente%	Schuldrestant 31-12-2018
2019	1	4,61%	15.000
2020	3	3,74%	27.500
2021	2	4,92%	15.131
2022	1	5,03%	260
2023	1	4,20%	148
Totaal			<b>58.039</b>

### 9.11.3 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

	2018	2017
Saldo begin verslagjaar	34.408	37.347
Verkochte woningen in verslagjaar	0	469
Subtotaal	34.408	37.816
Afname terugkoopverplichting	-2.443	-5.494
Waardeveranderingen	2.656	2.086
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>34.621</b>	<b>34.408</b>

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting met betrekking tot de woningen welke zijn verkocht onder voorwaarden koopgarant. Dit betreft in totaal 210 woningen, waarvan 111 huurwoningen uit het bestaand bezit en 99 nieuwbouwwoningen.

### Koopgarant

Vanaf 2018 worden geen woningen meer verkocht onder Koopgarant (2017: 3 woningen). In de Koopgarant-regeling verleent woCom een korting op de verkoopprijs en is de koper bij doorverkoop verplicht de woning als eerste aan de corporatie aan te bieden waarbij woCom verplicht is tot terugkoop (aanbied- en terugkoopplicht). In 2018 zijn 17 woningen teruggekocht (in 2017: 37 woningen). WoCom en de verkoper delen bij terugkoop gezamenlijk in de waardeontwikkeling.

#### 9.11.4 Overige schulden

	2018	2017
Saldo begin verslagjaar	4.024	4.968
Waardeveranderingen	513	-944
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>4.537</b>	<b>4.024</b>

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.

## 9.12 Kortlopende schulden

### 9.12.1 Schulden aan overheid

	2018	2017
Aflossingsverplichting komend boekjaar	109	104
Overig	22	693
<b>Totaal</b>	<b>131</b>	<b>797</b>

### 9.12.2 Schulden aan kredietinstellingen

	2018	2017
<b>Aflossingsverplichting komend boekjaar</b>	<b>17.219</b>	<b>15.703</b>

### 9.12.3 Schulden aan leveranciers

	2018	2017
<b>Totaal</b>	<b>1.946</b>	<b>2.134</b>

### 9.12.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2018	2017
Omzetbelasting	793	1.653
Loonheffing	132	198
<b>Totaal</b>	<b>925</b>	<b>1.851</b>

### 9.12.5 Schulden ter zake van pensioenen

	2018	2017
<b>Totaal</b>	<b>71</b>	<b>68</b>

### 9.12.6 Overige schulden

	2018	2017
Onderhanden projecten	655	0
Vooruit ontvangen huurbetalingen	375	392
Te verrekenen servicekosten/verrekeningen zorgcentra	58	115
Verlofrechten personeel	252	175
Waarborgsommen	27	48
Deelname Wooniezie	65	80
Accountantskosten	56	89
Fiscaal advies	60	65
Consultancy ICT	20	0
Overig advies	19	21
Diverse schulden	0	29
<b>Totaal</b>	<b>1.587</b>	<b>1.014</b>

### 9.12.7 Overlopende passiva

	2018	2017
Transitorische rente geldleningen	6.155	6.543
Overige posten	172	315
<b>Totaal</b>	<b>6.327</b>	<b>6.858</b>

## 9.13 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### *Obligoverplichting*

Contractueel is Stichting woCom verplicht om over het schuldrestant van de geborgde leningen (€ 268,1 miljoen) een obligo van 3,85% ofwel € 10,3 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 limieten 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 kasstromen. 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 kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut.

#### *Liquiditeitsrisico*

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Stichting woCom en haar tegenpartijen, 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.

#### *Aangegane verplichtingen*

Eind 2018 bestaat er een aangegane verplichting van projecten in uitvoering voor een bedrag van € 7,9 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. Op basis van de huidige markt is deze verplichting op nihil gewaardeerd.

#### *Verplichting budget loopbaanontwikkeling*

Het betreft een naar de toekomst gericht budget, toegekend aan de werknemers. Voor Stichting woCom betekent dit eind 2018 een bedrag van € 224.000 (2017: € 223.000). 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 € 49.600 (31.12.2017: € 72.700). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 27.600 en tussen



1 en 2 jaar € 9.800. De resterende looptijd van de leaseovereenkomsten is 4,3 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.

Op 10-10-2017 is de anterieure overeenkomst met de gemeente Heeze-Leende beëindigd. De gemeente gaat zelf de Multifunctionele Accommodatie (MFA) met school realiseren. Op basis van de huidige inzichten kunnen de activiteiten van de V.O.F. naar verwachting binnen de bestaande financiële kaders worden afgewikkeld.

*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.

## **9.14 Gebeurtenissen na balansdatum**

Er hebben geen relevante gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden.

## 10. Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

### 10.1 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 10.1.1 Huuropbrengsten

<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	2018	2017
Woningen en woongebouwen	53.679	53.409
Overige onroerende zaken niet zijnde woningen	353	166
Subtotaal huren	54.032	53.575
Huurderving wegens leegstand	-368	-354
Huurderving wegens incassokorting	-37	-39
Huurderving overig	-22	0
<b>Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>53.605</b>	<b>53.182</b>

<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	2018	2017
Woningen en woongebouwen	1.049	1.675
Overige onroerende zaken niet zijnde woningen	510	538
Subtotaal huren	1.559	2.213
Huurderving wegens leegstand	-53	-81
Huurderving wegens incassokorting	0	-1
Huurderving overig	-1	0
<b>Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>1.505</b>	<b>2.131</b>

<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>55.110</b>	<b>55.313</b>
-------------------------------	---------------	---------------

#### 10.1.2 Vergoedingen servicecontracten

	2018	2017
Ontvangen vergoedingen servicekosten	1.102	1.138
Te verrekenen servicekosten	-99	-133
<b>Totaal vergoedingen servicecontracten</b>	<b>1.003</b>	<b>1.005</b>

#### 10.1.3 Lasten servicecontracten

	2018	2017
<b>Totaal</b>	<b>-1.003</b>	<b>-1.005</b>

#### 10.1.4 Overheidsbijdragen

	2018	2017
<b>Totaal overheidsbijdragen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 10.1.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2018	2017
Woonbemiddelingskosten	-307	-367
PR & Communicatie	-36	-36
Beheerkosten blokverwarming	-21	-21
Diverse vergoedingen	50	75
Toegerekende personeelskosten	-2.912	-2.594
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.484	-1.484
Toegerekende afschrijvingen	-171	-224
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>-4.882</b>	<b>-4.651</b>

### 10.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
Onderhoudslasten (cyclisch)	-9.137	-8.733
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-3.024	-2.449
Toegerekende personeelskosten	-1.389	-1.260
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.093	-1.187
Toegerekende afschrijvingen	-90	-124
<b>Totaal onderhoud</b>	<b>-14.733</b>	<b>-13.753</b>

### 10.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
Verhuurderheffing	-6.743	-6.026
Onroerendezaakbelasting	-1.934	-1.903
Waterschapslasten	-418	-409
Sectorheffing	-598	0
Bijdrageheffing Aw	-55	-46
Verzekeringen	-218	-216
Kosten oninbare vorderingen	-115	-140
Diverse bedrijfslasten	-216	-114
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>-10.297</b>	<b>-8.854</b>

## 10.2 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2018	2017
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	5.068	9.520
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-4.471	-9.373
Toegerekende personeelskosten	-50	-245
Toegerekende overige organisatiekosten	-8	-60
Toegerekende afschrijvingen	-1	-14
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>538</b>	<b>-172</b>

### 10.3 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2018	2017
DAEB-vastgoed in exploitatie		
<b>DAEB-vastgoed</b>		
Opbrengst verkopen	4.787	10.685
Af boekwaarde	-3.598	-8.192
Af: direct toerekenbare kosten	-102	-227
Toegerekende personeelskosten	-81	-79
Toegerekende overige organisatiekosten	-29	-29
Toegerekende afschrijvingen	-4	-5
<i>Subtotaal verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>	<i>973</i>	<i>2.153</i>
Gerealiseerde waardeverandering als gevolg van terugkoop	-2	7
<b>Subtotaal verkoop DAEB-vastgoed</b>	<b>971</b>	<b>2.160</b>
<b>Niet-DAEB-vastgoed</b>		
Opbrengst verkopen	20.273	3.556
Af boekwaarde	-20.213	-3.350
Af: direct toerekenbare kosten	-79	-84
Af: Toegerekende personeelskosten	-10	-8
Af: Toegerekende overige organisatiekosten	-2	-2
Toegerekende afschrijvingen	0	-1
<i>Subtotaal verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>	<i>-31</i>	<i>111</i>
Gerealiseerde waardeverandering als gevolg van terugkoop	-8	21
<b>Subtotaal verkoop niet-DAEB-vastgoed</b>	<b>-39</b>	<b>132</b>
<b>Totaal nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>932</b>	<b>2.292</b>

### 10.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### 10.4.1 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

	2018	2017
Mutatie in de voorziening (dotaties/vrijval)	-1.023	-10.669
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	321	257
Toegerekende personeelskosten projectontwikkeling	-461	-447
Toegerekende overige organisatiekosten	-161	-152
Toegerekende afschrijvingen	-24	-31
Herwaardering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	-159
Herwaardering vastgoed in on ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	-137
Terugname eerdere afwaardering immateriële vaste activa	319	6.744
<b>Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa</b>	<b>-1.029</b>	<b>-4.594</b>

#### 10.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	85.983	45.015
Afname marktwaarde	-2.662	-9.029
<b>Subtotaal niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed</b>	<b>83.321</b>	<b>35.986</b>
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	1.522	1.507
Afname marktwaarde	-158	-417
<b>Subtotaal niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed</b>	<b>1.364</b>	<b>1.090</b>
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>84.685</b>	<b>37.076</b>

#### 10.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov

	2018	2017
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.644	1.128
Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	-1.399	-960
<b>Subtotaal DAEB</b>	<b>245</b>	<b>168</b>
Niet-DAEB		
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.472	1.325
Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	-1.257	-1.126
<b>Subtotaal DAEB</b>	<b>215</b>	<b>199</b>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov</b>	<b>460</b>	<b>367</b>

#### 10.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2018	2017
Waardeverminderingen	0	-223
Terugname waardeverminderingen	860	1.204
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</b>	<b>860</b>	<b>981</b>

### 10.5 Nettoresultaat overige activiteiten

	2018	2017
<b>Totaal</b>	<b>-14</b>	<b>-36</b>

#### 10.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2018	2017
Vergoeding zendmasten	21	21
Opbrengsten Warmte Koude Opslag (WKO)	164	185
Overige vergoedingen	13	19
<b>Totaal opbrengsten overige activiteiten</b>	<b>198</b>	<b>225</b>

### 10.5.2 Kosten overige activiteiten

	2018	2017
Aanloopkosten (acquisitie en haalbaarheid)	-41	-34
Exploitatiekosten WKO	-171	-222
Overige bedrijfslasten	0	-5
<b>Totaal kosten overige activiteiten</b>	<b>-212</b>	<b>-261</b>

### 10.6 Overige organisatiekosten

	2018	2017
<b>Totaal</b>	<b>-100</b>	<b>-110</b>

### 10.7 Leefbaarheid

	2018	2017
Directe kosten leefbaarheid	-196	-167
Toegerekende personeelskosten	-271	-217
Toegerekende overige organisatiekosten	-179	-120
Toegerekende afschrijvingen	-17	-24
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>-663</b>	<b>-528</b>

### 10.8 Saldo financiële baten en lasten

#### 10.8.1 Waardeveranderingen van FVA en van verplichtingen

	2018	2017
Waardeverandering embedded derivaat	-512	943
<b>Totaal waardeveranderingen van FVA en verplichtingen</b>	<b>-512</b>	<b>943</b>

#### 10.8.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de FVA behoren

	2018	2017
<b>Rente op financiële vaste activa</b>	<b>17</b>	<b>17</b>

#### 10.8.3 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2018	2017
Rente geactiveerd op projecten	362	173
Rente banken	4	11
Rente op overige vorderingen	185	23
<b>Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>551</b>	<b>207</b>

#### 10.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018	2017
Rente leningen kredietinstellingen	-11.888	-12.929
Rente leningen overheid	-83	-87
Geamortiseerde rente extendible lening	-93	-89
Rente op liquide middelen	-40	-30
Borgstellingsvergoeding	-27	-29

Rente belastingdienst	-418	-381
Rente overige schulden	-1	-1
Bankkosten	-15	0
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>-12.565</b>	<b>-13.546</b>

## 10.9 Belastingen

	2018	2017
<i>Acute belastingen(lasten)</i>		
Vennootschapsbelasting 2013	0	273
Vennootschapsbelasting 2014	0	-230
VSO 2012-2013-2014	-41	800
Reservering correctie 30% afwaardering	-987	0
Vennootschapsbelasting 2018	-791	0
Subtotaal acute belastingen	-1.819	843
<i>Latente vennootschapsbelasting (baten)</i>		
Mutatie belastinglatentie	-9.938	-517
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-11.757</b>	<b>326</b>

### Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 10,0 miljoen (2017: 27,6 miljoen) verrekend worden. De effectieve belastingdruk bedraagt 0,9% (2017: 0,6%) en kan op hoofdlijnen als volgt gespecificeerd worden:

	2018	2017
Commercieel resultaat	86.619	51.248
Belastingen	11.757	-326
Rente voorlopige aanslag	415	0
Verkoopresultaat	-4.583	-2.406
Waardeveranderingen portefeuille	-86.005	-38.579
Overige waardeveranderingen	705	4.220
<i>Operationeel fiscaal resultaat</i>	<i>8.908</i>	<i>14.157</i>
Fiscaal geactiveerd onderhoud	-1.483	140
Fiscale afschrijving activa in exploitatie	-1.609	-3.301
GREX en projectverliezen	-3.648	-8.620
Afwaardering lagere WOZ waarden	5.735	1.531
Mutatie disagio leningen	181	-1.377
Niet aftrekbare bedragen	420	15
<b>Fiscaal resultaat</b>	<b>8.504</b>	<b>2.545</b>
Verrekenbare verliezen		
Stand per 1 januari	-30.786	-27.646

Mutatie compensabel verlies door afwaarderingen WOZ	15.455	-5.137
Afschrijving Sonnehove en De Lisse	0	-548
Verrekend in verslagjaar	5.339	2.545
<b>Totaal verrekenbare verliezen</b>	<b>-9.993</b>	<b>-30.786</b>

De mutatie compensabel verlies door afwaardering WOZ, is het fiscaal verlies dat verloren gaat per 31-12-2018, indien de belastingdienst afwaarderingen vanaf 2014 niet langer toestaat. Dit lager compensabel verlies leidt in de toekomst tot lagere fiscale winsten omdat minder afwaarderingen teruggenomen hoeven te worden.

Van het fiscaal resultaat van € 8.504 kan € 5.339 verrekenend worden met fiscale verliezen (voormalig WSL), het overige deel van het resultaat ad € 3.165 leidt tot een acute last vennootschapsbelasting van € 791.

## 10.10 Resultaat deelneming

	2018	2017
Resultaat in deelneming VOF woCom Centrumplan Leende	18	-31
<b>Totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>18</b>	<b>-31</b>

## 10.11 Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie

	2018	2017
<b>Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie</b>	<b>-307</b>	<b>-423</b>
<b>Toegerekend aan:</b>		
Verhuur- en beheeractiviteiten	-171	-224
Onderhoudsactiviteiten	-90	-124
Verkoop van vastgoed in ontwikkeling	-1	-14
Verkoop van onroerende goederen	-4	-6
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-24	-31
Leefbaarheid	-17	-24
<b>Totaal</b>	<b>-307</b>	<b>-423</b>

## 10.12 Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2018	2017
Lonen en salarissen	-3.882	-3.648
Sociale lasten	-673	-605
Pensioenlasten	-619	-597
<b>Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten</b>	<b>-5.174</b>	<b>-4.850</b>
<b>Toegerekend aan:</b>		
Verhuur- en beheeractiviteiten	-2.912	-2.594
Onderhoudsactiviteiten	-1.389	-1.260
Verkoop van vastgoed in ontwikkeling	-50	-245
Verkoop van onroerende goederen	-91	-87
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-461	-447
Leefbaarheid	-271	-217
<b>Totaal</b>	<b>-5.174</b>	<b>-4.850</b>



Het gemiddeld aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis bedroeg:

	2018	2017
Afdeling Directie	3,3	3,0
Afdeling Wonen	28,8	25,0
Afdeling Vastgoed	20,4	21,1
Afdeling Bedrijfsvoering	20,3	21,7
<b>Totaal</b>	<b>72,8</b>	<b>70,8</b>

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. Het voor woCom toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 156.000 volgens bezoldigingsklasse F.

In 2018 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:

Leidinggevende topfunctionaris met dienstbetrekking.

Bedragen x €	Mevrouw M.M. Kräwinkel
<b>Functiegegevens</b>	<b>Directeur-bestuurder</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0
Gewezen topfunctionaris	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 134.900
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 20.841
<i>Subtotaal</i>	€ 155.741
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 156.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging 2018</b>	<b>€ 155.741</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
<b>Gegevens 2017</b>	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor 2017 in fte	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 130.500
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 20.215
<i>Subtotaal</i>	€ 150.715
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 151.000
<b>Totale bezoldiging 2017</b>	<b>€ 150.715</b>

Toezichthoudende topfunctionarissen:

Bedragen x €	De heer L.G.A. Giesen	Mevrouw G.M. Boon
<b>Functiegegevens</b>	<b>Voorzitter</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 23.400	€ 15.600
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging 2018</b>	<b>€ 15.000</b>	<b>€ 10.000</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2017</b>		
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 22.650	€ 15.100
<b>Totale bezoldiging 2017</b>	<b>€ 15.000</b>	<b>€ 10.000</b>

Bedragen x €	De heer J. Brouwer	Mevrouw D.M.P. de Bruijn
<b>Functiegegevens</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.600	€ 15.600
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging 2018</b>	<b>€ 10.000</b>	<b>€ 10.000</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2017</b>		
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.100	€ 15.100
<b>Totale bezoldiging 2017</b>	<b>€ 10.000</b>	<b>€ 10.000</b>

Bedragen x €	Mevrouw G.J.M Huijbregts
<b>Functiegegevens</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.600
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging 2018</b>	<b>€ 10.000</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
<b>Gegevens 2017</b>	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
<b>Totale bezoldiging 2017</b>	

### *Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT*

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2018 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Met betrekking tot gegevens over Bestuurders en Commissarissen wordt ook verwezen naar deel B van het bestuursverslag 2018.

### 10.13 Overige organisatiekosten (toegerekend)

	2018	2017
Overige personeelskosten	-1.086	-1.016
Automatiseringskosten	-668	-616
Controle- en advieskosten	-686	-827
Huisvestingskosten	-194	-232
Overige algemene kosten	-240	-258
PR & Communicatie	-27	-20
Contributie landelijke federatie	-55	-64
<b>Totaal indirecte organisatiekosten</b>	<b>-2.956</b>	<b>-3.033</b>
<b>Toegerekend aan:</b>		
Verhuur- en beheeractiviteiten	-1.484	-1.484
Onderhoudsactiviteiten	-1.093	-1.187
Verkoop van vastgoed in ontwikkeling	-8	-60
Verkoop van onroerende goederen	-31	-31
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-161	-152
Leefbaarheid	-179	-120
	<b>-2.956</b>	<b>-3.033</b>

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

	2018	2017
Controlewerkzaamheden jaarrekening 2018 (interim + jaarwerk)	98	0
Controlewerkzaamheden jaarrekening 2017 (interim + jaarwerk)	-2	138
Controlewerkzaamheden jaarrekening 2016 (interim + jaarwerk)	0	20
Overige niet-controlewerkzaamheden	0	10
<b>Totaal</b>	<b>93</b>	<b>168</b>

## 11. Balans enkelvoudig (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	31-12-2018	31-12-2017
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.005.037	916.262
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	22.950	38.517
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	35.206	34.543
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.654	1.252
	<b>1.066.847</b>	<b>990.574</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>3.112</b>	<b>3.166</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	10.690	9.931
Vorderingen op groepsmaatschappijen	183	1.244
Andere deelnemingen	245	245
Latente belastingvorderingen	3.609	13.467
Leningen u/g	0	5.500
	<b>14.726</b>	<b>30.387</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.084.685</b>	<b>1.024.127</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.528	1.565
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
Overige voorraden	412	373
	<b>1.940</b>	<b>1.938</b>
<b>Onderhanden projecten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	330	398
Overheid	19	125
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	422	800
Overige vorderingen	35	57
Overlopende activa	424	133
	<b>1.230</b>	<b>1.513</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>34.691</b>	<b>25.956</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>37.860</b>	<b>29.407</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.122.546</b>	<b>1.053.534</b>

Bedragen x € 1.000

PASSIVA	31-12-2018	31-12-2017
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	528.747	459.221
Overige reserves	179.402	197.680
Onverdeeld resultaat	86.619	51.248
	<b>794.768</b>	<b>708.149</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	8.807	10.042
Voorziening garantieverplichtingen	93	95
	<b>8.900</b>	<b>10.137</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Leningen overheid	1.843	1.952
Leningen kredietinstellingen	250.336	267.463
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	34.621	34.408
Overige schulden	4.537	4.024
	<b>291.337</b>	<b>307.847</b>
<b>Totaal passiva exclusief kortlopende schulden</b>	<b>1.095.005</b>	<b>1.026.133</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	129	104
Schulden aan kredietinstellingen	17.219	15.703
Schulden aan leveranciers	1.938	1.802
Rekening-courant verbindingen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	925	1.851
Schulden ter zake van pensioenen	71	68
Overige schulden	932	1.014
Overlopende passiva	6.327	6.858
	<b>27.541</b>	<b>27.401</b>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>27.541</b>	<b>27.401</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.122.546</b>	<b>1.053.534</b>

## 12. Winst en verliesrekening enkelvoudig

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2018	2017
Huuropbrengsten	55.110	55.313
Opbrengsten servicecontracten	1.003	1.005
Lasten servicecontracten	-1.003	-1.005
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.881	-4.651
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.733	-13.753
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.299	-8.854
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>25.197</b>	<b>28.055</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	711
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-604
Toegerekende organisatiekosten	-59	-319
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-59</b>	<b>-212</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	24.869	13.958
Toegerekende organisatiekosten	-126	-124
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-23.812	-11.542
<b>Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>931</b>	<b>2.292</b>
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-1.347	-11.202
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	84.685	37.076
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	461	367
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	859	981
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>84.658</b>	<b>27.222</b>
Opbrengsten overige activiteiten	198	225
Kosten overige activiteiten	-187	-261
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>11</b>	<b>-36</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-100</b>	<b>-110</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-663</b>	<b>-528</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-512	943
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	17	17
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	621	284
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.564	-13.544
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-12.438</b>	<b>-12.300</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>97.537</b>	<b>44.384</b>
Belastingen	-11.677	2.543
Resultaat deelnemingen	759	4.321
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>86.619</b>	<b>51.248</b>

### 13. Kasstroomoverzicht enkelvoudig (directe methode)

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2018	2017
<b>1. OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
Huren	55.114	55.241
- Zelfstandige huurwoningen	50.143	50.351
- Onzelfstandige wooneenheden	274	262
- Intramuraal	3.940	4.016
- Maatschappelijk onroerend goed	216	46
- Bedrijfsmatig onroerend goed	401	391
- Parkeervoorzieningen	140	175
Vergoedingen servicecontracten	946	1.074
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	244	304
Rente ontvangsten	267	319
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>56.571</b>	<b>56.938</b>
Personeelsuitgaven	-5.175	-4.829
Onderhoudsuitgaven	-12.400	-11.645
Overige bedrijfsuitgaven	-8.242	-7.651
Rente betalingen	-12.836	-13.281
Sectorspecifieke heffing	-55	-46
Verhuurderheffing	-6.743	-6.013
Leefbaarheidsuitgaven	-158	-168
Vennootschapsbelasting	-1.441	-1.516
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-47.050</b>	<b>-45.149</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>9.521</b>	<b>11.789</b>

Omschrijving	2018	2017
<b>2. (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	21.736	8.139
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	3.327	6.736
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	662
Verkoopontvangsten grond	0	191
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
<b>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>25.063</b>	<b>15.728</b>
Investerings uitgaven nieuwbouw huur	-8.545	-8.804
Investerings uitgaven bestaand bezit	-4.015	-277
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.677	-5.639
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings uitgaven overig	-253	-117
Externe kosten bij verkoop	-115	-313
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-15.605</b>	<b>-15.150</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>9.458</b>	<b>578</b>
<b>Financiële Vaste Activa</b>		
Ontvangsten verbindingen	56	204
Ontvangsten overig	5.508	5.010
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>5.563</b>	<b>5.214</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>15.021</b>	<b>5.792</b>
<b>3. FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
Nieuw te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Aflossingen geborgde leningen	-15.732	-20.165
Aflossingen ongeborgde leningen	-75	-75
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-15.807</b>	<b>-20.240</b>
<b>Totaal jaarlijkse kasstroom</b>	<b>8.735</b>	<b>-2.659</b>
<i>Verloop geldmiddelen</i>		
Saldo begin verslagjaar	25.956	28.615
Totaal jaarlijkse kasstromen	8.735	-2.659
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>34.691</b>	<b>25.956</b>



## 14. Toelichting op enkelvoudige jaarrekening

### 14.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

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

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.

#### **Financiële vaste activa**

Deelnemingen in groepsmaatschappijen 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 woCom. Als de nettovermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer de woningcorporatie geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

#### **Herwaarderingsreserve**

WoCom vormt een herwaarderingsreserve voor:

- waardevermeerderingen van activa, niet zijnde financiële instrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen;
- waardevermeerderingen van financiële instrumenten, niet zijnde afdekkingsinstrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen;
- waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

## 14.2 Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet- DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel gewogen DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel gewogen niet-DAEB-verhuureenheden
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden.
- Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

## 14.3 Toelichting specifieke balansposten

### 14.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2018	2017
Stand per 1 januari	9.931	5.610
Resultaat verslagjaar	759	4.321
<b>Stand per 31 december</b>	<b>10.690</b>	<b>9.931</b>

### 14.3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2018	2017
woCom Holding B.V.	183	1.244
<b>Stand per 31 december</b>	<b>183</b>	<b>1.244</b>

### 14.3.3 Overige deelnemingen

	2018	2017
Woonwagens en Standplaatsen BV		
Stand per 1 januari	245	245
Kapitaalstorting(en)	0	0
Verstrekkingsen / dividenden	0	0
Resultaat deelneming	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>245</b>	<b>245</b>

### 14.3.4 Leningen u/g

	2018	2017
WoCom Holding	0	5.500
Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V. te Helmond	232	232
Subtotaal	0	0
Af: Voorziening 'woonwagens en standplaatsen'	-232	-232
<b>Stand per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>5.500</b>

### 14.3.5 Eigen vermogen

#### 14.3.5.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve (= niet-gerealiseerde vermogen) is als volgt:

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	DAEB- vastgoed in exploitatie	niet DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
Boekwaarden per 1 januari 2017	432.721	1.400	434.121
Realisatie uit hoofde van verkoop	-3.761	-49	-3.810
Realisatie uit hoofde van sloop	-229	0	-229
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	37.806	362	38.167
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-9.012	-17	-9.028
Herclassificaties/herkwalificaties	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0
<b>Boekwaarde per 31 december 2017</b>	<b>456.568</b>	<b>2.653</b>	<b>459.221</b>
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.592	0	-2.592
Realisatie uit hoofde van sloop	-516	0	-516
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	74.458	523	74.981
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-2.256	-91	-2.347
Herclassificaties/herkwalificaties	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0
<b>Boekwaarde per 31 december 2018</b>	<b>525.662</b>	<b>3.085</b>	<b>528.747</b>

### 14.3.5.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Stand per 1 januari	197.680	159.224
Winstverdeling vorig boekjaar	51.248	63.556
Toename ten laste van de herwaarderingsreserve	-69.526	-25.100
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>179.402</b>	<b>197.680</b>

### 14.3.5.3 Onverdeeld resultaat

Het verloop van de resultaat boekjaar is als volgt:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Stand per 1 januari	51.248	63.556
Resultaatverdeling	-51.248	-63.556
Resultaat boekjaar	86.619	51.248
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>86.619</b>	<b>51.248</b>

#### **Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018**

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van € 86.619 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

#### **Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017**

De jaarrekening 2017 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 21-06-2018. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

## 14.4 Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten

Stichting woCom bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

Aantal verhuureenheden	2018	2017
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	89	173
Bedrijfsonroerend goed in exploitatie	25	25
Parkeereenheden in exploitatie	239	250
<b>Totaal</b>	<b>353</b>	<b>448</b>
Eenheden woningen verkocht onder voorwaarden	99	108

WoCom heeft een afbouwstrategie voor wat betreft niet-DAEB activiteiten. De verhuureenheden zijn in eigendom vanwege keuzes die in het verleden gemaakt zijn. Het bedrijfsonroerend goed en de huurwoningen hebben in veel gevallen een verkooplabel of maken onderdeel uit van een gemengd complex.

## 14.5 Balans enkelvoudig DAEB en niet-DAEB (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	DAEB 31.12.2018	Niet-DAEB 31.12.2018	Eliminatie	Totaal 31.12.2018
<b>Vaste activa</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.005.037	0		1.005.037
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	22.950		22.950
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.681	17.525		35.206
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.654	0		3.654
	<b>1.026.372</b>	<b>40.475</b>	<b>0</b>	<b>1.066.847</b>
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>3.112</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.112</b>
<b>Financiële vaste activa</b>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	10.690		10.690
Vorderingen op groepsmaatschappijen	94	88		183
Andere deelnemingen	0	245		245
Latente belastingvorderingen	3.300	309		3.609
Interne lening	0	0		0
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	53.762	0	-53.762	0
	<b>57.156</b>	<b>11.332</b>	<b>-53.762</b>	<b>14.726</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.086.641</b>	<b>51.807</b>	<b>-53.762</b>	<b>1.084.685</b>
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Voorraden</b>				
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.131	397		1.528
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0		0
Overige voorraden	35	377		412
	<b>1.166</b>	<b>774</b>	<b>0</b>	<b>1.940</b>
<b>Onderhanden projecten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	317	13		330
Overheid	19	0		19
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0		0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	422	0		422
Overige vorderingen	35	0		35
Overlopende activa	424	0		424
	<b>1.217</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>1.230</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>16.013</b>	<b>18.678</b>	<b>0</b>	<b>34.691</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>18.396</b>	<b>19.464</b>	<b>0</b>	<b>37.860</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.105.037</b>	<b>71.271</b>	<b>-53.762</b>	<b>1.122.546</b>

Bedragen x € 1.000

PASSIVA	DAEB 31.12.2018	Niet-DAEB 31.12.2018	Eliminatie	Totaal 31.12.2018
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserve	525.662	3.085		528.747
Overige reserves	182.487	47.602	-50.687	179.402
Onverdeeld resultaat	86.619	3.075	-3.075	86.619
	<b>794.768</b>	<b>53.762</b>	<b>-53.762</b>	<b>794.768</b>
<b>Voorzieningen</b>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	8.807	0		8.807
Voorziening garantieverplichtingen	0	93		93
	<b>8.807</b>	<b>93</b>	<b>0</b>	<b>8.900</b>
<b>Langlopende schulden</b>				
Leningen overheid	1.843	0		1.843
Leningen kredietinstellingen	250.336	0		250.336
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.398	17.223		34.621
Overige schulden	4.537	0		4.537
	<b>274.114</b>	<b>17.223</b>	<b>0</b>	<b>291.337</b>
<b>Totaal passiva exclusief kortlopende schulden</b>	<b>1.077.688</b>	<b>71.079</b>	<b>-53.762</b>	<b>1.095.005</b>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan overheid	129	0		129
Schulden aan kredietinstellingen	17.219	0		17.219
Schulden aan leveranciers	1.938	0		1.938
Rekening-courant verbindingen	0	0		0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	830	95		925
Schulden ter zake van pensioenen	71	0		71
Overige schulden	874	58		932
Overlopende passiva	6.288	39		6.327
	<b>27.349</b>	<b>192</b>	<b>0</b>	<b>27.541</b>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>27.349</b>	<b>192</b>	<b>0</b>	<b>27.541</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.105.037</b>	<b>71.271</b>	<b>-53.762</b>	<b>1.122.546</b>

## 14.6 Winst- en verliesrekening enkelvoudig DAEB en niet-DAEB

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	DAEB 2018	Niet-DAEB 2018	Eliminatie	Totaal 2018
Huuropbrengsten	53.605	1.505		55.110
Opbrengsten servicecontracten	962	41		1.003
Lasten servicecontracten	-962	-41		-1.003
Overheidsbijdragen	0	0		0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.716	-165		-4.881
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.466	-267		-14.733
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.168	-131		-10.299
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>24.255</b>	<b>942</b>	<b>0</b>	<b>25.197</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0		0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0		0
Toegerekende organisatiekosten	0	-59		-59
Toegerekende financieringskosten	0	0		0
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>-59</b>	<b>0</b>	<b>-59</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.683	20.186		24.869
Toegerekende organisatiekosten	-114	-12		-126
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.598	-20.214		-23.812
<b>Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>971</b>	<b>-40</b>	<b>0</b>	<b>931</b>
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-1.388	41		-1.347
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	83.321	1.364		84.685
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	245	216		461
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	418	441		859
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>82.596</b>	<b>2.062</b>	<b>0</b>	<b>84.658</b>
Opbrengsten overige activiteiten	185	13		198
Kosten overige activiteiten	-162	-25		-187
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>23</b>	<b>-12</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-98</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>	<b>-100</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-651</b>	<b>-12</b>	<b>0</b>	<b>-663</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-512	0		-512
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	17		17
Rente interne lening	236	-236	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	541	80		621
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.560	-4		-12.564
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-12.295</b>	<b>-143</b>	<b>0</b>	<b>-12.438</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>94.801</b>	<b>2.736</b>	<b>0</b>	<b>97.537</b>
Belastingen	-11.257	-420		-11.677
Resultaat deelnemingen	0	759		759
Resultaat niet-daeb tak	3.075	0	-3.075	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>86.619</b>	<b>3.075</b>	<b>-3.075</b>	<b>86.619</b>



## 14.7 Kasstroomoverzicht enkelvoudig DAEB en niet-DAEB

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	DAEB 2018	Niet-DAEB 2018	Eliminatie	Totaal 2018
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>				
Huren	53.638	1.476		55.114
- Zelfstandige huurwoningen	49.163	980		50.143
- Onzelfstandige wooneenheden	274	0		274
- Intramuraal	3.940	0		3.940
- Maatschappelijk onroerend goed	216	0		216
- Bedrijfsmatig onroerend goed	0	401		401
- Parkeervoorzieningen	45	95		140
Vergoedingen servicecontracten	892	54		946
Overheidsontvangsten	0	0		0
Overige bedrijfsontvangsten	230	14		244
Rente ontvangsten (exclusief interne lening)	177	90		267
Rente ontvangst interne lening	236	0	-236	0
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>55.173</b>	<b>1.634</b>	<b>-236</b>	<b>56.571</b>
Personeelsuitgaven	-4.978	-196		-5.175
Onderhoudsuitgaven	-12.175	-225		-12.400
Overige bedrijfsuitgaven	-7.977	-266		-8.242
Rente betalingen (exclusief interne lening)	-12.837	0		-12.837
Rente betaling interne lening	0	-236	236	0
Sectorspecifieke heffing	-55	0		-55
Verhuurderheffing	-6.728	-15		-6.743
Leefbaarheidsuitgaven	-155	-3		-158
Vennootschapsbelasting	-1.441	0		-1.441
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-46.347</b>	<b>-939</b>	<b>236</b>	<b>-47.050</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>8.826</b>	<b>695</b>	<b>0</b>	<b>9.521</b>

Omschrijving	DAEB 2018	Niet-DAEB 2018	Eliminatie	Totaal 2018
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.810	16.926		21.736
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	3.327		3.327
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Verkoopontvangsten grond	0	0		0
(Des)Investeringsontvangsten overig	1.138	-1.138	0	0
<b>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>5.948</b>	<b>19.114</b>	<b>0</b>	<b>25.063</b>
Investerings nieuwbouw huur	-8.545	0		-8.545
Investerings bestaand bezit	-4.015	0		-4.015
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.222	-1.455		-2.677
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Aankoop grond	0	0		0
Investerings overig	-253	0		-253
Externe kosten bij verkoop	-95	-20		-115
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-14.131</b>	<b>-1.475</b>	<b>0</b>	<b>-15.605</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-8.182</b>	<b>17.640</b>	<b>0</b>	<b>9.458</b>
<b>Financiële Vaste Activa</b>				
Ontvangsten verbindingen	0	56		56
Ontvangen aflossing interne lening	9.450	0	-9.450	0
Ontvangsten overig	0	5.508		5.508
Uitgaven verbindingen	0	0		0
Uitgaven overig	0	0		0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>9.450</b>	<b>5.563</b>	<b>-9.450</b>	<b>5.563</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>1.268</b>	<b>23.203</b>	<b>-9.450</b>	<b>15.021</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>				
Nieuw te borgen leningen	0	0		0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0		0
Aflossingen geborgde leningen	-15.732	0		-15.732
Aflossingen ongeborgde leningen	-75	0		-75
Aflossing interne lening	0	-9.450	9.450	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-15.807</b>	<b>-9.450</b>	<b>9.450</b>	<b>-15.807</b>
<b>Totaal jaarlijkse kasstroom</b>	<b>-5.713</b>	<b>14.448</b>	<b>0</b>	<b>8.735</b>
<i>Verloop geldmiddelen</i>				
Saldo begin verslagjaar	21.726	4.230		25.956
Totaal jaarlijkse kasstromen	-5.711	14.448		8.735
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>16.013</b>	<b>18.678</b>	<b>0</b>	<b>34.691</b>

## 15. Ondertekening van de jaarrekening

### **Opmaken van de jaarrekening**

Bestuur

M.M. Kräwinkel  
Directeur-bestuurder

Someren, 16 april 2019

### **Vaststellen van de jaarrekening**

Raad van Commissarissen

L.G.A. Giesen  
Voorzitter

G.J.M. Huijbregts  
Vicevoorzitter

D.M.P. de Bruijn  
Lid

J. Brouwer  
Lid

S.G.C.F. Warmoeskerken  
Lid

Someren, 16 april 2019

## DEEL D - OVERIGE GEGEVENS

### 1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting woCom

#### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

##### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting woCom te Someren gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting woCom op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

##### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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 Wet toezicht accountantsorganisaties, 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 van (een deel van) het vastgoed in exploitatie*

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening (op pagina 73 en 74). Hierin staat beschreven dat Stichting woCom een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

#### *Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde*

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening (op pagina 91 tot en met 93). Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

#### *Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd*

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ governanceverslag Raad van Commissarissen
- ▶ overige gegevens;

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

### C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

#### **Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de 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 gereede 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 fraude of fouten 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 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

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

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.

---

Apeldoorn, 16 april 2019

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

J.J. Herst RA

---



## 2. woCom in cijfers

Omschrijving	2018	Daeb	niet-Daeb	2017
<b>Eenheden huurwoningen</b>	<b>8.096</b>	<b>8.007</b>	<b>89</b>	<b>8.180</b>
<b>Eenheden in verzorgingshuizen</b>	<b>439</b>	<b>439</b>	<b>0</b>	<b>437</b>
• kamerverhuur	23	23	0	26
• standplaatsen	6	6	0	6
• standplaatsen met woonwagens	34	34	0	34
<b>Overige wooneenheden</b>	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>0</b>	<b>66</b>
<b>Subtotaal aantal wooneenheden</b>	<b>8.598</b>	<b>8.509</b>	<b>89</b>	<b>8.683</b>
• garages	405	166	239	416
• bedrijfsruimten/winkels	25	0	25	25
• overig bezit	0	0	0	0
• maatschappelijk vastgoed	22	22	0	21
<b>Subtotaal aantal niet-wooneenheden</b>	<b>452</b>	<b>188</b>	<b>264</b>	<b>462</b>
<b>Totaal verhuureenheden</b>	<b>9.050</b>	<b>8.697</b>	<b>353</b>	<b>9.145</b>
<b>Specificatie mutaties verhuureenheden</b>				
• opgeleverd	38	38	0	53
• verkocht	-126	-31	-95	-50
• sloop	-8	-8	0	0
• overig	0	0	0	11
• herclassificatie (overheveling)	0	0	0	0
• toegevoegd (vanuit vov)	1	1	0	10
<b>Totaal mutaties verhuureenheden</b>	<b>-95</b>	<b>0</b>	<b>-95</b>	<b>24</b>
<b>Woningen verkocht onder voorwaarden</b>	<b>210</b>	<b>111</b>	<b>99</b>	<b>227</b>
<b>Specificatie mutaties verkoop onder voorwaarden</b>				
• verkochte woningen vov	0	0	0	3
• doorverkochte woningen definitief	-11	-4	-7	-27
• doorverkochte woningen vov	0	0	0	-3
• naar in voorraad niet verkochte koopwoningen	-5	-3	-2	-4
• in verhuur genomen woningen	-1	-1	0	-5
<b>Totaal mutaties verkoop onder voorwaarden</b>	<b>-17</b>	<b>-8</b>	<b>-9</b>	<b>-36</b>

## woCom in cijfers (vervolg)

Omschrijving	2018	Daeb	Niet-Daeb	2017
<b>Huurwoningen naar netto-huurklasse</b>				
Goedkope huur:	1.120	1.120	0	1.159
Betaalbare huur:	6.165	6.158	7	6.181
Dure huur:	591	587	4	612
Vrije huur:	220	142	78	228
	<b>8.096</b>	<b>8.007</b>	<b>89</b>	<b>8.180</b>
<b>Specificatie woongelegenheden naar gemeente</b>				
• Asten	334	334	0	332
• Cranendonck	1.458	1.458	0	1.466
• Heeze-Leende	1.029	1.012	17	1.034
• Helmond	2.037	1.996	41	2.101
• Laarbeek	2.211	2.180	31	2.215
• Someren	1.529	1.529	0	1.535
	<b>8.598</b>	<b>8.509</b>	<b>89</b>	<b>8.683</b>

Omschrijving	2018	2017
<b>Het waarborgen van de financiële continuïteit</b>		
Interest Coverage Ratio (ICR)	1,72	1,85
Loan to Value (LTV op basis van beleidswaarde)	55,3%	62,2%
Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)	43,6%	38,0%
Dekkingsratio	26,2%	29,9%
<b>Gemiddelden per VHE (netto vastgoedexploitatie)</b>		
Lasten onderhoud	1.628	1.504
Verhuur- en beheerkosten	539	509
Overige exploitatielasten	1.138	968
Eigen vermogen	87.820	77.436
Balanswaarde	124.112	115.315
WOZ-waarde	145.688	137.821
<b>Formatieplaatsen einde jaar</b>		
Directie	4,0	3,2
Wonen	30,2	26,7
Vastgoed	20,1	20,9
Bedrijfsvoering	21,1	21,4
	<b>75,4</b>	<b>72,2</b>
Ziekteverzuimpercentage	6,4%	5,5%

Witvrouwenbergweg 2  
5711 CN Someren  
Postbus 36  
5710 AA Someren

T 0493 49 76 66  
[info@wocom.nl](mailto:info@wocom.nl)  
[www.wocom.nl](http://www.wocom.nl)

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

