

# JAARVERSLAG 2023

Bestuursverslag, Governanceverslag en Jaarrekening  
Definitief Raad van Commissarissen 27 mei 2024



woCOM

## INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	3
1.1	Korte terugblik op 2023 .....	3
1.2	Leeswijzer jaarverslag 2023 .....	4
2	BESTUURSVERSLAG.....	4
	BESCHIKBAARHEID.....	5
	BETAALBAARHEID .....	6
	LEEFBAARHEID .....	7
	DIENSTVERLENING .....	8
	KWALITEIT .....	9
	ORGANISATIE .....	10
	BEDRIJFSVOERING .....	11
	CONTINUÏTEIT .....	12
	GOVERNANCE .....	13
3	TOELICHTING OP HET BESTUURSVERSLAG .....	14
3.1	Maatschappelijke doelen.....	14
3.2	Organisatie.....	18
3.3	Continuïteit .....	22
3.4	Risicobeheersing en controlesystemen .....	26
4	BESTUURSVERKLARING .....	34
5	GOVERNANCEVERSLAG.....	36
5.1	Toeziethoudende taken en bevoegdheden .....	36
5.2	Samenstelling en deskundigheid .....	38
5.3	Integriteit en onafhankelijkheid van de Raad van Commissarissen .....	41
5.4	De Raad van Commissarissen als werkgever .....	42
5.5	Tot Slot.....	43
6	JAARREKENING 2023.....	46
7	OVERIGE GEGEVENS.....	113
7.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat.....	113
7.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	113
	WoCom in cijfers.....	126

# 1 INLEIDING

## 1.1 Korte terugblik op 2023

Na bijna 8 jaar hebben we afscheid genomen van Mirjam Kräwinkel als directeur-bestuurder, die woCom heeft gevestigd als een betrouwbare samenwerkingspartner in de regio. Haar rol in het opzetten van samenwerkingen met Helmondse en MRE corporaties en zorg- en welzijnspartners, waaronder de 'Helmond Aanpak', is bewonderenswaardig te noemen. Haar afscheid werd in juni gevierd en de zoektocht naar een nieuwe directeur-bestuurder werd gestart. Op 1 augustus heeft Anke Nieuwland deze rol tijdelijk waargenomen, en verwelkomen we Marinus Biemans als nieuwe directeur-bestuurder vanaf 1 februari 2024.

Extern beleid heeft woCom aanzienlijk beïnvloed in 2023. Vooral door de Regionale Woondeal die resulteerde in een hogere opgave. Gesprekken met gemeenten en ontwikkelaars zijn gaande om deze realiteit te verwerken in onze strategie en begroting. De druk op woningtoewijzing neemt toe door de vraag naar huisvesting voor statushouders en een stijging van dakloosheid in de regio. Daarnaast is de eenmalige huurverlaging hoger uitgevallen dan verwacht, wat resulteerde in een grotere groep huurders die ervan heeft geprofiteerd.

Met het demissionaire kabinet-Rutte IV ervaren we opnieuw politieke onzekerheid. Er wordt gesproken over mogelijke afschaffing van de VpB en ATAD voor corporaties, evenals over het al dan niet ingrijpen in de huurprijsverhogingen volgens de NPA. Dit zet de meerjarige investeringscapaciteit van corporaties onder druk om een duurzame bedrijfsvoering te handhaven.

Het jaar bracht gemengde resultaten. Hoewel veel activiteiten volgens schema verliepen dankzij voldoende financiële middelen, leden we onder hoge werkdruk door personeelstekorten. Desondanks boekten we vooruitgang in de uitvoering van onderhoudsprojecten en duurzaamheidsinitiatieven. En realiseerde we een ketensamenwerking voor duurzaamheidsprojecten die onze capaciteit voor de komende zes jaar heeft gegarandeerd.

Hoewel sommige jaarplanactiviteiten werden vertraagd, zagen we een positieve trend in het huurdersoordeel en een daling van het ziekteverzuim. Financieel bleven we binnen de normen en hebben we extra ingezet op verduurzaming met succesvolle resultaten. De huisvesting van urgenten en statushouders blijft een aandachtspunt, met maatregelen zoals het beperken van huurverhogingen en het verkennen van alternatieve huisvestingsmogelijkheden.

WoCom is betrokken bij initiatieven zoals het stimuleren van biobased isolatiematerialen en deelname aan WoonST 1.0 met BAM en Heijmans. Voorbereidingen voor WoonST 2.0 zijn in volle gang, waarbij de gezamenlijke doelstelling met de 13 MRE-corporaties wordt verhoogd naar 2.500 woningen met verschillende milieuvriendelijkheidsniveaus en een gevarieerder aanbod, met een langere looptijd.

## 1.2 Leeswijzer jaarverslag 2023

- Het **bestuursverslag** is opgebouwd uit een overzicht van de doelen en resultaten op de maatschappelijke en organisatorische doelen in cijfers, woord en beeld.
- Dit wordt gevolgd door een extra **toelichting** in overzichten en tabellen.
- Het **governanceverslag** van de Raad van Commissarissen wordt ook eerst in cijfers, woord en beeld weergegeven, gevolgd door een uitgebreide **verantwoording** in tabellen.
- In de **jaarrekening** wordt de financiële verantwoording en onderbouwing verder uitgewerkt en toegelicht.

## 2 BESTUURSVERSLAG

Maatschappelijke en organisatorische doelen



## BESCHIKBAARHEID



## VERHUURD

487 woningen, 5 kamers en  
0 woonwagens  
38% aan bijzondere  
doelgroepen en urgenten  
5,6% aan middeninkomens



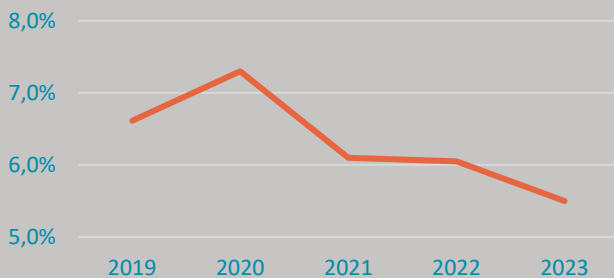
## DOELEN

- ✗ maximaal 18 maanden zoekduur
- ✓ monitoren van slaagkansen
- ✓ meer toewijzen aan middeninkomens
- ✗ 29 sociale woningen verkopen
- ✓ 19 woningen opleveren

## WONINGBEZIT

8.040 huurwoningen  
562 overige wooneenheden  
366 parkeren  
20 dure huurwoningen  
25 maatschappelijk  
11 bedrijfspanden

## MUTATIEGRAAD



## VERKOCHT

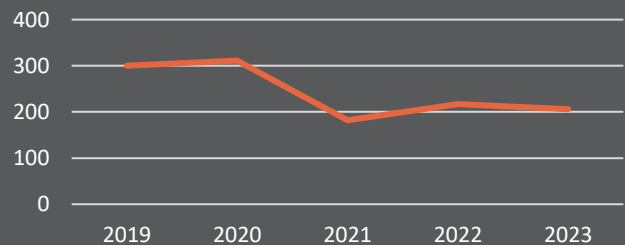
8 sociale woningen  
1 aan zittende huurders  
1 dure woning  
8 woningen teruggekocht  
7 woningen na terugkoop  
doorverkocht  
1 Koopgarantcontract  
beëindigd

## VERHUURPROCES

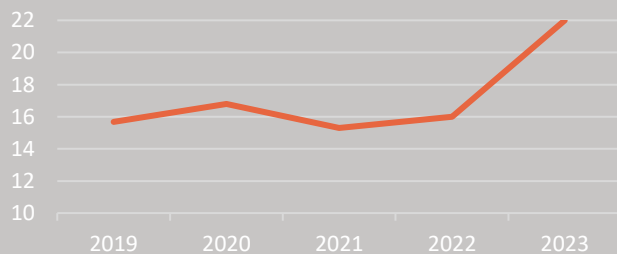
22 maanden zoekduur  
(gemiddeld bij verhuur)  
14% toewijzing via loting  
1,05 % leegstand  
1,35 aanbiedingsgraad



## REACTIEGRAAD



## ZOEKDUUR



## TEVREDENHEID

7,5 cijfer nieuwe huurder  
94% tevreden huurders  
7,7 oordeel vertrekkers  
93% tevreden huurders

## ONTWIKKELING

19 woningen opgeleverd  
215 woningen  
in ontwikkeling



## BETAALBAARHEID



## HUURPRIJS

€ 557 gemiddelde huurprijs  
Gemiddeld 57% van maximaal redelijk,  
Huuraanpassing 2,6%  
Effect eenmalige huurverlaging -2,6%



## HURBELEID

Huurders in een woning met E,F of G label hebben geen huurverhoging gekregen.  
Voor 2.000 huurders is eenmalig de huur verlaagd naar € 575,03.

## DOELEN

- ✓ minimaal 80% beschikbare woningen < 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens
- ✓ jaarlijkse huuraanpassing maximaal CAO-0,5%
- ✗ 95% verhuringen passend naar inkomen
- ✓ huurachterstand onder de norm van 1,5%

## VERHUUR

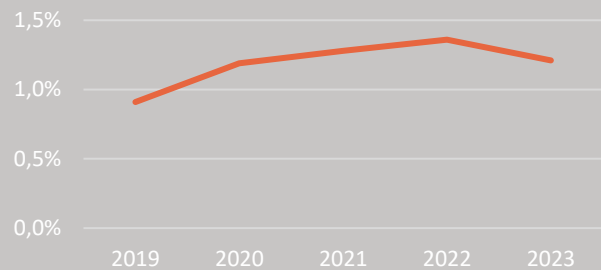
91,9% passend verhuurd aan mensen met recht op huurtoeslag  
79% verhuurd < 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (€ 647,20)



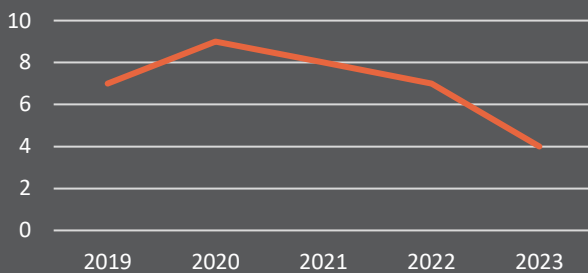
## BETAALPROBLEEM

1,21% totale huursom  
32% betreft achterstanden van huidige huurders en 68% vertrokken huurders

## HUURACHTERSTAND



## ONTRUIMINGEN ACHTERSTAND



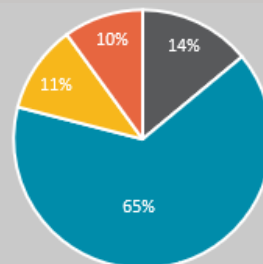
## ACHTERSTAND

79 doorverwijzingen naar deurwaarder voor incasso  
Van de 9 geplande ontruimingen zijn er 4 daadwerkelijk uitgevoerd.



## IN GESPREK

Ideeën uitwisselen en kritische vragen stellen tijdens en na een rondje door de wijk met bewonersraden en klankbordgroepen



## WONINGAANBOD

13,9% goedkoop  
78,8% < 1<sup>e</sup> aftopping  
90% < 2<sup>e</sup> aftopping  
100% < sociale huurgrens

## SAMENWERKING

In 2023 hebben we samengewerkt met maatschappelijke partners om de koopkracht van bewoners te verbeteren.



# woCOM

## LEEFBAARHEID



## OORDEEL BUURT

Huurders beoordelen hun woonomgeving met rapportcijfer 7,7. 93% van de huurders is tevreden, 60% geeft zelfs een 8 of hoger voor de buurt.



## ZICHTBAARHEID

Buurtkamers open, Inloopsprekuren, kennismakingsgesprekken door de buurtbeheerders

## DOELEN

- ✓ bewonersbegeleiding bij grote projecten
- ✓ wijkshow met het netwerk
- ✓ zichtbaar zijn in wijken en buurten
- ✓ zelfredzaamheid bewoners vergroten
- ✗ 2 nieuwe gebiedsvisies



## ONTMOETEN

Burendag, containeractie, schoonmaakactie, Koffiemomenten



## PROJECTEN

Groene daken Helmond  
Schoonmaakdag  
Apostelwijk  
Binnentuin Warande Heeze opgeknapt.

## OVERLAST EN WOONFRAUDE

We zien een toename in meldingen van overlast. Ook (vermoeden) van woonfraude is toegenomen.



## SAMENWERKEN

De Helmond Aanpak is ontwikkeld samen met samenwerkingspartners.

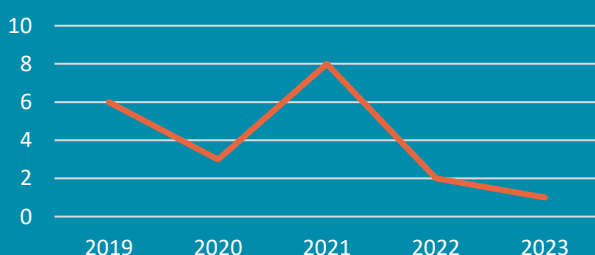


## WIJKSCHOUW

In wijktafels met diverse netwerkpartners, huurdersvertegenwoordigers en bewoners wijkshowen georganiseerd.



## ONTRUIMINGEN LEEFBAARHEID



## KOSTEN

In 2023 zijn € 1.220.000,- leefbaarheidskosten gemaakt. Dat bedrag bestaat voor € 923.000 uit aan leefbaarheid toegerekende beheerkosten.

## DIENSTVERLENING



**TEVREDENHEID**  
Huurders beoordelen de dienstverlening in KWH-onderzoek met een 8,0 93% geeft minimaal een voldoende.



## DOELEN

- ✓ huurderstevredenheid minimaal 7,5
- ✓ minimaal 90% huurders geven een voldoende
- ✗ organiseren van 2 luisterpanels
- ✗ behouden A label huurdersoordeel ABM

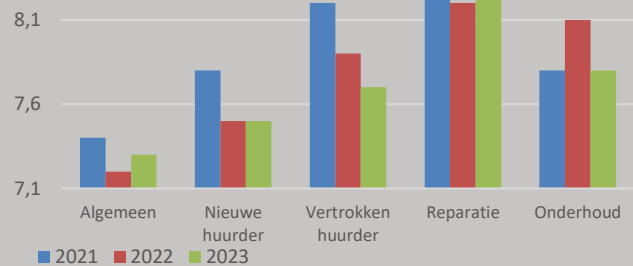


## DOORSTROMING

De doorstroomregeling is geëvalueerd in 2023 en krijgt een vervolg in 2024.



## HUURDERSOORDEEL



## PARTICIPATIE

Formele overlegmomenten met de 3 huurdersorganisaties  
Luisterpanel Planmatig Onderhoud  
Participatie in beoordelingscommissie selectie vaste partners voor verduurzaming



## TELEFOON

Onderzoek naar nieuwe telefooncentrale gestart i.v.m. frequente uitval. In gebruikname nieuwe centrale gepland begin 2024



## ADVIEZEN HO

2 positieve adviezen:  
Begroting 2024-2028,  
Verhuurbeleid  
1 negatief advies:  
Huuraanpassing '23

## AFSPRAKEN

Met gemeenten en huurdersorganisaties zijn prestatieafspraken gemaakt.



## KLACHTEN

83 meldingen van ontevredenheid bij de organisatie, 3 bij de geschillencommissie





## KWALITEIT



**KWALITEIT**  
Huurders beoordelen de kwaliteit van hun woning met 7,2. Van de huurders is 85% tevreden, 47% geeft zelfs een 8 of hoger

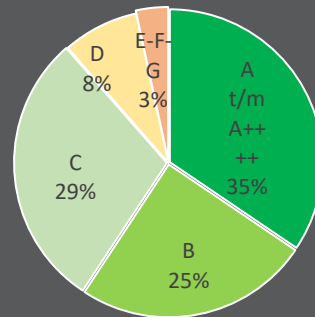


## PROJECTEN

132 woningen dakrenovatie incl. verduurzaming. 34 woningen aardgasloos.

## DOELEN

- ✓ EP2-waarde (KWh/m<sup>2</sup>) < 191,3 (176,0)
- ✓ extra aandacht voor communicatie bij renovatie
- ✓ zonnepanelen en gasloos koken op verzoek of bij mutatie
- \* realisatie index planmatig onderhoud min. 90%
- ✓ huurdersoordeel kwaliteit van de woning  $\geq 7,2$



## ENERGIESCORE

89% van de woningen heeft een 'groen' label (C of hoger). De gemiddelde EP2-waarde is verbeterd tot 176,0 (160 is de grens tussen B en A).

## ONDERHOUD

1.292 geschilderd  
76 nieuwe kozijnen  
105 nieuwe bitumen daken  
83 nieuwe badkamers  
85 nieuwe keukens  
65 nieuwe toiletten



## REPARATIES

8.287 reparatieverzoeken bij woCom gemeld  
73,7% is in 1 bezoek opgelost (KWH)



## DUURZAAMHEID

91 woningen met EFG-label verbeterd,  
bij 589 woningen zonnepanelen gelegd  
78 woningen voorzien van hybride Warmtepomp



## TEVREDENHEID

8,3 reparaties  
94% tevreden huurders  
7,8 onderhoud  
92% tevreden huurders

## VEILIGHEID

bij 48 woningen asbest verwijderd, 186 nieuwe groepenkasten, 627 nieuwe ketels, 21 nieuwe warmte terugwin installaties.

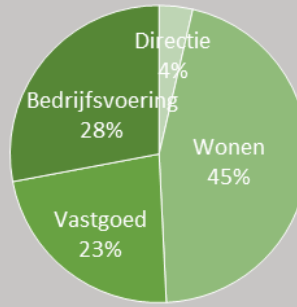


## UITGAVEN

€ 3,9 miljoen aan dagelijks onderhoud (reparaties en kleine werkzaamheden bij verhuizing), € 15,6 miljoen aan planmatig onderhoud.

**woCOM**

## ORGANISATIE



## DOELEN

- ✓ Werken met plezier en vertrouwen
- ✓ Inzicht in prestatieniveau en ontwikkelpotentieel
- ✓ Faciliteren medewerkers om ontwikkeling van hun functie vast te leggen in ontwikkelgesprek
- ✓ Beleid duurzame ontwikkeling krijgt vorm door welzijnsmetingen en gezondheidscheck

## OR

5 leden, wisseling voorzitter en secretaris. In 2023 waren er 8 overlegvergaderingen (2 met RvC) en was er tweewekelijks informeel OR-overleg.

**MENS & ORGANISATIE**  
Aangesteld: hoofd BHV en preventiemedewerker, Gezondheidscheck en 4 welzijnsmetingen uitgevoerd, Actueel ontruimingsplan, 9 nieuwe BHV'ers, Aandacht ongewenst gedrag

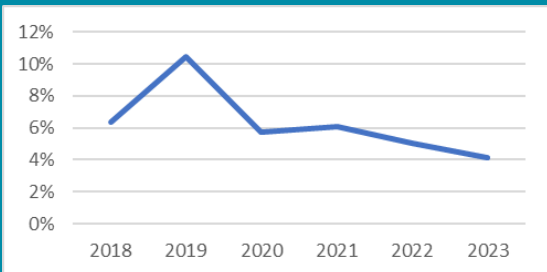


## WOCOM-ACADEMIE

3e LEAN-training, 12 (digitale) cursussen, 146 deelnemers.  
18 individuele trainingen gericht op functiegebonden scholing, 33 leeractiviteiten gericht op ontwikkeling.



## ZIEKTEVERZUIM

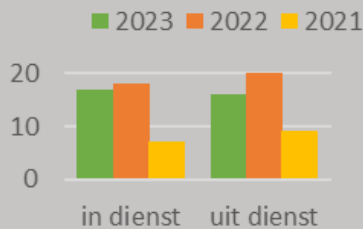


## WERVING & SELECTIE

Instroom: 17  
Uitstroom: 16  
Doorstroom: 1  
Vacatures: 17  
Nieuwe functies: 4  
Niet ingevulde functies: 2  
Looptijd: 58 dg (ex. opzegterm.)



## IN EN UIT DIENST



excl. inhuur en tijdelijk

Je thermostaat een graadje lager zetten, of de energietransitie een boost geven?



Kom werken bij de **WOCOM**

[Lees meer >](#)

## PERSONEEL

Aandacht voor en verbinding met elkaar door organiseren van teamuitjes, zomer BBQ, een personeelsdag in Rotterdam, een avond bij Inspiration point en de kerstborrel.

## DUURZAAM INZETBAAR

Veel aandacht voor ontwikkeling. Vaste scholingsafspraken voor verschillende functies. Inzicht door Gezondheidscheck in de eigen inzetbaarheid.



**WOCOM**

## BEDRIJFSVOERING



## MODERNE WERKPLEK

In opvolging van het hybride werken is onderzoek gedaan naar de werkplek op kantoor, waarbij ontmoeten, samenwerken, verbinding en flexibiliteit centraal staan



## DOELEN

- ✓ Ongestoorde voortgang van bedrijfsprocessen
- Effectieve en efficiënte organisatie en processen, ingericht vanuit de klant
- ✓ Continue verbeteren, PDCA-cyclus volgen
- ✓ Blijve woCommers, blijve klanten



## Aw & WSW

De risico inschatting voor woCom is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.



## NPA

De verhuurderheffing is per 1-1-23 afgeschaft. In navolging van de NPA is de regionale woondeal zuidoost Brabant gemaakt. Prestatieafspraken gemaakt.



## INTEGRAAL JAARPLAN

Verbeterdoelen  
63% gerealiseerd  
16% in afronding  
11% doorgeschoven 2024  
11% vervallen



## PROCESGERICHT

In veel teams werken we met dag- en weekstarts waarbij aandacht is voor het proces, het resultaat en de medewerker.



## BENCHMARK AEDES

Huurdersoordeel: B  
Bedrijfslasten: A  
Duurzaamheid: B  
Onderhoud: B  
Beschikbaarheid: B  
Betaalbaarheid: A

## ADVIESTAFEL

Klankborden van vraagstukken of dilemma's vanuit medewerkers met MT.

20 adviestafels  
48 vraagstukken voorgelegd



## RAPPORTAGE

De tertiaalrapportage is in 2023 geoptimaliseerd en integraal besproken voor vaststelling in de besluitttafel (MT). Actiepunten worden opgevolgd.

# woCOM

## CONTINUÏTEIT



## RATIO'S

	norm	2023
ICR	> 1,4	2,11
LtV	<85%	37%
Solvabiliteit	>15%	57%
Dekking	<70%	19%
Onderpand	<70%	19%



## RESULTAAT

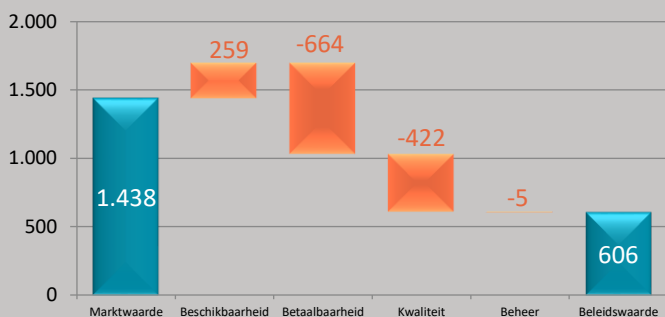
(€ 1 miljoen)	2023
Exploitatie	18,1
Investeringen	-5,9
Waarden	3,7
Overig	-3,3
<b>TOTAAL</b>	<b>12,6</b>

## DOELEN

- ✓ voldoen aan financiële ratio's toezichthouders
- ✓ uitbouwen scenarioanalyses
- ✓ incorporeren Nationale Prestatieafspraken en woondeals

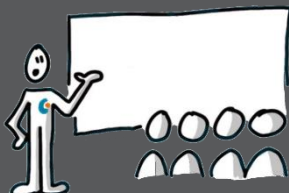
## LASTEN PER VHE

	2023
Onderhoud	2.564
Exploitatie	367
Beheer	668
Rente	934
<b>TOTAAL</b>	<b>4.533</b>



## € 831 MILJOEN

is de maatschappelijke bijdrage van woCom, waarvan € 664 miljoen door huurmatiging ten opzichte van de markthuur.



## WAARDERING VASTGOED

In 2023 zijn onze stenen € 8 miljoen meer waard geworden. In totaal € 1,44 miljard! Dit komt door de waardering tegen marktwaaarde. Na correctie voor verhuur (beschikbaarheid), sociale huurprijs (betaalbaarheid) en de werkelijke onderhoudsuitgaven (kwaliteit) resteert een beleidswaarde van € 606 miljoen.

## HUISHOUDBOEKJE

(€ 1 mln.)	2023
Huren	+59,6
Verkopen	+3,2
Dividend	+4,3
Reparaties	-3,9
Onderhoud en verduurzaming	-25,6
Rente	-8,7
Leefbaarheid	-0,3
Organisatiekosten	-11,3
Belastingen	-8,4
Verzekeringen	-0,3
Nieuwbouw en aankoop	-6,5
Leningen	-2,6
<b>SALDO</b>	<b>-0,5</b>

## KASTROMEN

De vrije kasstroom stijgt van ongeveer € 9,6 miljoen in 2022 naar circa € 10,0 miljoen in 2023. Vrije kasstromen zijn belangrijk om te kunnen investeren!



## BELASTING

woCom betaalde € 8,6 miljoen in 2023: € 5,1 miljoen Vennootschapsbelasting en € 3,5 miljoen aan gemeentes en overig.



## GOVERNANCE



## CONTROLE

woCom past het principe toe van 'three lines of defence' en risico-management voor inzicht, beheersing en bewustwording



## INTEGRITEIT

1 integriteitsmelding. Hier is door de organisatie adequaat op gereageerd. Geen meldingen klokkenluider.

## DOELEN

- ✓ inzicht door interne audits en controles
- ✓ risico's in beeld en in control
- ✓ positief oordeel toezichthouders
- ✓ integere organisatie
- ✓ compliant



## INTERNE AUDITS

huurverhogingen, datakwaliteit, Ondernemingsplan, factuurcontrole en procuratie, crediteuren stamgegevens, superuser rechten, memoriaalboekingen, automatisering ViewPoint, waardering vastgoed in exploitatie, aanbestedingen, inkopen algemeen, nacalculaties, verkoop woningen, toewijzingen, ZAV-beleid, fraude corruptie en integriteit, AVG, tax compliance framework en prestatieafspraken.



## COMPLIANCE

Diverse beleidsstukken zijn herijkt in 2023. Waaronder de integriteitscode en klokkenluidersregeling.



## RISICOSYSTEEM

De inschatting van de risico's zijn in 2023 doorlopen en indien nodig geactualiseerd.



## ACCOUNTANT

Goedkeurende controleverklaring en geen materiële opmerkingen in managementletter.



## ORDEEL TOEZICHT

Autoriteit woningcorporaties (Aw): Risico inschatting is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geen opmerkingen.

## PRIVACY

Er zijn 2 privacy meldingen ontvangen. Deze zijn gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Daarnaast is 1 aanvraag voor inzage ontvangen.



## IN CONTROL

WoCom beschikt over adequate risicobeheersing en -controlesystemen, structureel ingepast in de organisatie en is daarmee in control.

**woCOM**

### 3 TOELICHTING OP HET BESTUURSVERSLAG

Aanvullende informatie op de thema's en doelen van het bestuursverslag.

#### 3.1 Maatschappelijke doelen

##### Woningportefeuille woCom

WoCom zet de sociale woningportefeuille in om haar maatschappelijke doelstelling te realiseren: vandaag en morgen een thuis bieden aan de doelgroep door een dienstverlening met meerwaarde.

##### Gemeente Laarbeek

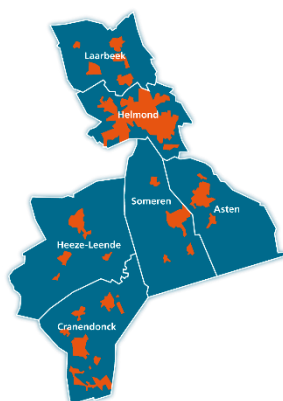
Woningen	2.134
Overig wonen	26
Niet wonen	102

##### Gemeente Heeze-Leende

Woningen	929
Overig wonen	105
Niet wonen	12

##### Gemeente Cranendonck

Woningen	1.443
Overig wonen	19
Niet wonen	1



##### Gemeente Helmond

Woningen	1.968
Overig wonen	74
Niet wonen	244

##### Gemeente Asten

Woningen	228
Overig wonen	106
Niet wonen	15

##### Gemeente Someren

Woningen	1.358
Overig wonen	232
Niet wonen	28

#### Omgeving

Onderdeel	2023	woCom
Demografie	De bevolking blijft groeien tot eind jaren '30, en concentreert zich vooral op de steden. De groei hangt vooral samen met de hogere buitenlandse migratiesaldi. Het woningtekort is al enkele jaren groot en neemt jaarlijks in heel Nederland nog steeds toe. De trend van vergrijzing en gezinsverdunding zet onverminderd door. De komende jaren wacht Brabant nog een flinke woningbouwopgave.	Trend geldt ook voor het werkgebied van woCom. De streefportefeuille omvat meer kleine, levensloopbestendige woningen. Uitbreiding van de woningvoorraad richt zich vooral op de grote dorpen van elke gemeente. En in beperkte mate in de kleine kernen.
Economie	De economische ontwikkeling is nog steeds onrustig onder macro-economische omstandigheden, maar blijkt weerbaar. Er zijn nog steeds zorgen over hoge prijzen van energie en supermarkt. De hypotheekrente stijgt, waardoor de huizenprijzen iets dalen. De inflatie blijft naar verwachting nog hoog, maar piek is voorbij. De cao-lonen	Betaalbaar bouwen en onderhouden staat ook bij woCom gigantisch onder druk door prijsstijgingen en het personeelstekort. Rentes, bouwkosten en kosten voor onderhoud en beheer zijn fors gestegen en hebben grote invloed. In de begroting en investeringskaders wordt naar een goed evenwicht gezocht en varen we (nog

Onderdeel	2023	woCom
	reageren met een vertraging op de sterk opgelopen inflatie.	steeds) scherp aan de wind vanuit een duurzaam bedrijfsmodel.
Sociaal	Zorg om kwetsbare wijken, door de veranderende maatschappij en bezuinigingen op sociaal domein, neemt toe. Door toewijzingsregels ontstaan steeds meer en groter wordende kwetsbare wijken.	Gebiedsgerichte wijkaanpak is hiervoor nodig. Daarom zoeken we steeds intensiever de samenwerking met netwerkpartners om deze opgave met elkaar samen op te pakken en te realiseren.
Technologie	Technologie wordt steeds belangrijker in de bouw, met name voor installaties. Maar ook in bedrijfsvoering en bij het integraal plannen en programmeren met o.a. kunstmatige intelligentie (AI).	WoCom past alternatieve bouwsystemen toe. Het IFD-concept wordt al vaker ingezet en ook andere productievormen worden niet geschuwd, vanwege tempo en bouwkosten. In de bedrijfsvoering worden stappen gemaakt in automatisering en ondersteuning.
Ecologie	Prioriteit voor duurzaamheid in bestaande bouw. Eisen aan nieuwbouw, renovatie, energieopwekking en het afkoppelen van aardgas blijft onverminderd. In de NPA zijn afspraken gemaakt: met ingang van 2023 worden huren niet verhoogd na isolatie. Zijn er in 2028 geen EFG-woningen meer. Voor 2030 liggen er doelstellingen dat 450.000 corporatiewoningen aardgasvrij is en 675.000 toekomst klaar zijn geïsoleerd.	Ons duurzaamheidsbeleid is hierop aangepast en afgestemd. De versnelling wordt al gerealiseerd door het verduurzamen van woningen met E, F of G-label en plaatsen van hybride installaties. In de basis volgt woCom de strategie uit het duurzaamheidsbeleid 2020: eerst maximaal isoleren (verbruik verminderen), dan de installatie verduurzamen (all-electric).
Politiek	Het was politiek een bewogen jaar. Volkshuisvesting staat op de kaart. De verhuurderheffing is er niet meer. Een regionale woondeal Brabant Zuidoost is getekend. Het kabinet is gevallen en nieuwe verkiezingen hebben voor een politieke verschuiving gezorgd. Een nieuw kabinet zal vanaf 2024 verder invulling moeten gaan geven aan de Volkshuisvesting en de woningnood.	De portefeuillestrategie is bijgesteld op basis van de regionale woondeal en de NPA. Dit heeft geleid tot een verkoopstop, het aanpassen van de transformatieopgave en een lichte stijging in de nieuwbouwoopgave. Met alle gemeenten hebben we afspraken gemaakt over de gezamenlijke woonopgave, hebben we kansenkaarten en afspraken gemaakt hoe we goed kunnen samenwerken in de opgave die er ligt.

## Woningmarkt

In heel Nederland neemt de druk op de woningmarkt toe. Dat geldt onverminderd voor Zuidoost-Brabant en het gehele werkgebied van woCom.

Onderdeel	2023	Trend
Aanbod (mutatiegraad)	5,6%	Is met 0,5% gedaald t.o.v. 2022 (6,05%)
Reactiegraad advertenties	206	Is met 5,2% gedaald t.o.v. 2022
Zoekduur (maanden)	22	Is met 6 maanden gestegen t.o.v. 2022 (16)
Aanbiedingsgraad	1,35	Is gedaald met 0,55 t.o.v. 2022
Verhuring bijzondere doelgroepen	28,5%	Is met 2,5% gedaald t.o.v. 2022
Samenwerking Wooniezie	versterkt	In 2023 werkt Wooniezie voor 8 regio's als het gaat op het gebied van woonruimteverdeling en hebben de gezamenlijke corporaties een nieuwe manier van adverteren afgesproken (meer foto's, korte maar krachtige teksten en heldere en gestructureerde opzet).

### Nieuwbouw

WoCom vergroot het aanbod door extra sociale huurwoningen te realiseren. De realisatie blijft echter nog achter op de opgave. In 2023 zijn 19 woningen opgeleverd. Wel zijn er 215 woningen als harde projecten in ontwikkeling. Er is veel aandacht voor nieuwe potentiële projecten, door de kansenkaarten periodiek met gemeenten te bespreken en samenwerkingen met ontwikkelaars aan te gaan. Dit resulteert in een sterk groeiende projectenportefeuille.

### Onderhoud en verduurzaming

In 2023 heeft bij 132 woningen een dakrenovatie inclusief verduurzaming plaatsgevonden, zijn bij 76 woningen de kozijnen vervangen, zijn 627 woningen cv's vervangen en zijn 34 woningen gasloos gemaakt. Allemaal op basis van de uitgangspunten van ons duurzaamheidsbeleid. Daarnaast hebben we met de verbetering van 91 woningen een versnelling aangebracht in het uitfaseren van E, F en G labels. Met vraaggestuurd onderhoud zijn op verzoek van de huurders 83 badkamers, 85 keukens en 65 toiletten vervangen en bij 589 woningen zonnepanelen geplaatst.

### Participatie

Overleg op bestuurlijk niveau.

Partij	Frequentie	Thema's
Huurdersorganisaties	minimaal 3x per jaar	prestatieafspraken, voorgenomen activiteiten, huuraanpassing, beleid, dienstverlening
Gemeenten werkgebied	minimaal 2x per jaar per gemeente	prestatieafspraken, voorgenomen activiteiten (bod), projecten
Zorgpartijen (als netwerkpartner)	minimaal 2x per jaar	samenwerking, mogelijkheden
Zorgpartijen (als huurder)	minimaal 1x per jaar	contract, dienstverlening
Welzijnspartijen (netwerkpartner)	minimaal 2x per jaar	dienstverlening en samenwerking
Aannemers (DO)	minimaal 1x per jaar	contract, dienstverlening
Corporaties MRE-regio	minimaal 5x per jaar	Afstemmingsoverleg over praktische zaken, Wooniezie, ongewenst

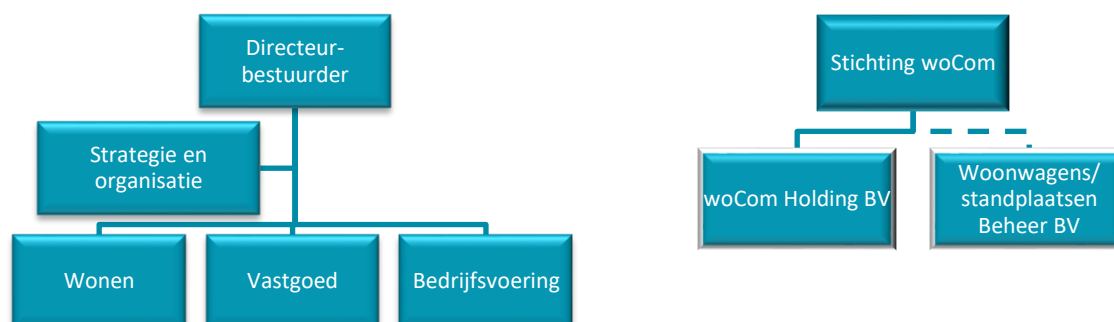


Partij	Frequentie	Thema's
		huurdersgedrag, vroeg signalering, social return, doorstroombeleid, regionale samenwerking
Bestuurders MRE-corporaties	Minimaal 4x per jaar	gezamenlijk programma voor permanente educatie
Directeurenoverleg corporaties Helmond	6x per jaar	Agenda bestuurlijk overleg met gemeente Helmond; Samenwerking; Gezamenlijke portefeuille; Woonruimteverdeling
De Helmond Aanpak	Minimaal 4x per jaar	Op bestuurlijk niveau zijn er diverse overleggen geweest. In de Peelgemeente is het gedachtegoed van De Helmond Aanpak op bestuurlijk en ambtelijk niveau op de agenda gekomen onder de naam ADDO (Anders denken, doen en organiseren).

## 3.2 Organisatie

### Organogram en nevenstructuur

De structuur van de interne organisatie is in 2023 niet gewijzigd. Per 30-04-2023 zijn woCom Vastgoedexploitatie BV, woCom Brandevoort BV en woCom Centrumplan Leende BV opgeheven. De beschikbare middelen zijn overgedragen aan woCom Holding BV.



### Ziekteverzuim

In 2023 is het totale verzuimpercentage verder gedaald. Het verzuim is in alle duercategorieën afgenomen ten opzichte van 2022.

Verzuim	kort	middel	lang	totaal
2022	0,69	0,61	3,73	5,03
2023	0,61	0,38	3,18	4,16

Er is doorlopend aandacht voor zieke medewerkers.

WoCom onderhoudt korte lijnen met de Arbodienst en interventies en mogelijkheden worden besproken in het sociaal medisch overleg.

In 2023 was de meldingsfrequentie net zo hoog als in 2022: 0,9. Het aantal meldingen bedroeg 78. De afname van het ziekteverzuimpercentage is te verklaren door een daling van de gemiddelde verzuimduur. Deze bedroeg in 2022 32 dagen tegenover 21 dagen in 2023.

In 2023 zijn diverse preventieve acties uitgezet om dreigend verzuim te voorkomen. Ook heeft woCom in 2023 een gezondheidscheck uitgevoerd. Dit preventief medisch onderzoek is op vrijwillige basis aangeboden aan de medewerkers. Er zijn 65 medewerkers die de digitale vragenlijst ingevuld hebben. 60 medewerkers hebben ook een fysiek onderzoek ondergaan. Resultaten uit deze meting geven aan dat medewerkers over het algemeen gelukkig zijn en goed in staat zijn hun werk te doen. Er wordt hoog gescoord op goed werkgeverschap en opleiding & ontwikkeling. Onderdelen waarin nog verbetering mogelijk is, zijn: te veel zitten, psychosociale arbeidsbelasting en leefstijl (gezond eten, beweging). Medewerkers hebben tijdens het consult individuele voorlichting gekregen toegespitst op hun persoonlijke situatie.

### Strategische personeelsplanning en duurzame inzetbaarheid

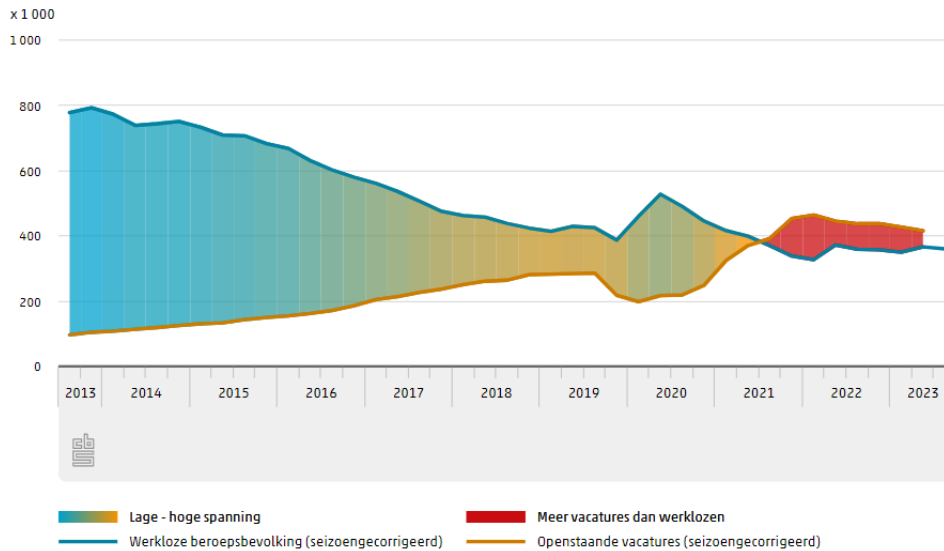
Na afronding van het project strategische personeelsplanning in 2022, is er in 2023 nog een actualisatie van SPP voor de afdeling Wonen uitgevoerd vanwege de vele personeelwisselingen. De organisatie heeft duidelijk in kaart welke ontwikkelingen nodig zijn ten aanzien van het kwantitatieve en kwalitatieve personeelsbestand om goede invulling te geven aan de organisatiedoelen. Dit heeft in 2023 geleid tot het project "De basis op orde" voor de afdeling Wonen. Doel van dit project is om de primaire processen verhuur en (mutatie)onderhoud op orde te brengen door de formatie op orde te brengen, een eenduidige manier van werken in te richten en de werkzaamheden anders te organiseren. Dit project loopt nog door in 2024.

In 2023 is met het project duurzame inzetbaarheid verder vormgegeven aan de medewerkerskant van strategische personeelsplanning. Medewerkers worden ondersteund met voldoende opleidingsmogelijkheden om hun werk nu en in de toekomst vorm te geven. Hiertoe is ook een

toolbox gevuld met instrumenten, zoals het Ontwikkelgesprek, die medewerkers kunnen inzetten om hun loopbaan vorm te geven.

## Arbeidsmarkt

### Openstaande vacatures en werkloze beroepsbevolking (seizoengecorrigeerd)



We zien dat de krapte in 2023 weliswaar iets minder is geworden dan in 2022, maar deze blijft de komende jaren aanwezig. Dit komt omdat personeelskrapte grotendeels structurele oorzaken heeft, zoals vergrijzing, ontgroening, deeltijdwerk en mismatch (Bron: CBS).

De effecten van de overspannen arbeidsmarkt zijn ook in 2023 nog goed merkbaar voor woCom. In 2023 zijn er binnen woCom 17 vacatures ontstaan. Voor enkele functies is ervoor gekozen om deze voorlopig nog niet in te vullen. Het verloop bedroeg 19%, tegenover 24% in 2022. Terwijl het verloop in 2022 redelijk verspreid was over de verschillende leeftijdscategorieën, zien we in 2023 dat het verloop met name plaatsvond in de leeftijdscategorieën 25-35 jaar en 35-45 jaar.

Door de krappe arbeidsmarkt en de afgenomen respons op vacatures, duurde het ook in 2023 lang om vacatures in te vullen. In 2023 duurde het gemiddeld 58 dagen om een vacature in te vullen. De opzegtermijn is daarbij niet meegerekend. Aan het eind van het jaar zien we ook dat een relatief groter deel van de nieuwe medewerkers een opzegtermijn van 2 maanden heeft.

### Gevolgen van de krappe arbeidsmarkt

In 2023 waren de wervingskosten hoog. Door het aantal lastig in te vullen vacatures heeft woCom vaker gebruik gemaakt van gespecialiseerd advies bij het uitzetten van vacatures, waarbij ook steeds vaker de duurdere opties, zoals social mediacampagnes en het specifiek benaderen van latent zoekenden zijn ingezet. Daarnaast zijn er enkele gespecialiseerde wervingsbureaus ingeschakeld. Aan het eind van 2023 is de keuze gemaakt om de vacatureplaatsingen vanaf 2024 zelf uit te voeren.

Net als in 2022 duurde het in 2023 gemiddeld 3 maanden voordat een nieuwe medewerker kon starten. Ter overbrugging van deze periode is er gebruik gemaakt van inhuurkrachten zodat primaire processen doorgang konden vinden. In totaal werden in 2023 21 inhuurkrachten ingezet, ten opzichte van 28 in 2022. Rekening houdend met de duur van de opdracht en het FTE-percentage komt dit neer op 9,0 FTE in 2023 (tegenover 8,9 FTE in 2022).

In 2023 heeft het verloop invloed gehad op de werkdruk van de zittende medewerkers. Uit de welzijnsmetingen bleek de score op "Werkdruk (veel te) hoog": 31% in Q1 tegenover 24% in Q4. De score op de vraag: Ik heb voldoende tijd om mijn werkzaamheden uit te voeren was: 5,8 in Q1 en 6,1

in Q4. Enerzijds omdat zij taken van vertrekkende collega's hebben opgevangen, anderzijds omdat de vele inhuurkrachten ook ingewerkt moesten worden. De kennisoverdracht was soms een probleem.

In de laatste 2 kwartalen van 2023 is ingezet op structurele invulling van de vacatures en afname van inhuurkrachten. Daarnaast op eenduidigheid in de manier van werken en efficiëntere inrichting van het systeem. Dit heeft geleid tot afname van het aantal vacatures en inhuur: aan het eind van het jaar was er nog 1 openstaande vacature en 1 inhuurkracht actief.

### Onderzoek en ontwikkeling

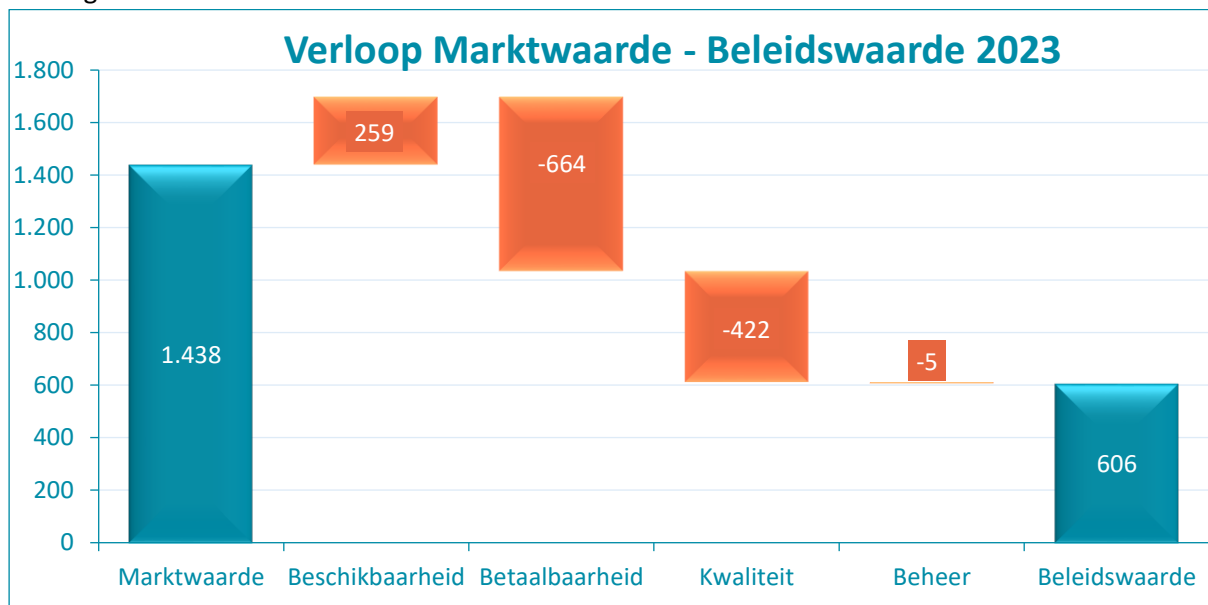
Thema	Aanleiding	Stand van zaken
<i>Beschikbaarheid</i> - Doorstroomproject voor senioren	Passende huisvesting voor senioren en jongeren, verhuisketen verlengen	In 2022 geïmplementeerd. In 2023 geëvalueerd. Impact nog beperkt, door ontwikkelen in 2024
<i>Beschikbaarheid</i> – Raamcontract standaard sociale huurwoningen WoonSt	Versnellen en verhogen bouwproductie door gezamenlijke inkoop en standaardisering.	Eerste opdracht voor WoonSt appartementen in 2023. Samenwerking gestart naar nieuw en verbreed WoonSt 2.0.
<i>Beschikbaarheid</i> – Onderzoek kansen bestaande bouw	Beter benutten van ons bestaande bezit	Invoering verkoopstop; meerdere heroverwegingen sloop-nieuwbouw; en deelname regionaal onderzoek beter benutten bestaand bezit.
<i>Betaalbaarheid &amp; Kwaliteit</i> – Zonnepanelen op verzoek of bij mutatie aangebracht	Verlagen van de woonlasten en verbeteren energiestaat woning	Door de stijgende energielasten is het aantal individuele verzoeken fors toegenomen.
<i>Leefbaarheid</i> – Zichtbaar in de wijk	Meer en anders zichtbaar en aanspreekbaar zijn voor huurders, wijkbewoners en samenwerkingspartners in de wijken, buurten en straten.	Gericht is gestart met meer zichtbaar zijn in de wijken. We rijden rond in woCom-auto's en in een aantal wijken werkt woCom vanuit een wijkpunt. In 2024 wordt dit verder uitgebouwd.
<i>Kwaliteit</i> – Ketensamenwerking dagelijks onderhoud	Verbeteren dienstverlening, efficiency, tekort aan arbeidskrachten en kostenbeheersing.	In 2022 en 2023 verkennend onderzoek. In 2024 uitbreiding en voorbereiding. Start 2025.
<i>Kwaliteit</i> – ketensamenwerking dakrenovaties	De NPA vereist een flinke versnelling in duurzaamheidsopgave	Voorlopige gunning meerjarige samenwerking met 3 contractpartners
<i>Organisatie</i> – woCommers kijken vooruit	Samenwerking tussen teams en het zijn van een lerende organisatie blijft cruciaal.	Instrumenten zijn ontwikkeld; plan voor samenwerken op kantoor gemaakt. Uitwerking 2024.

Thema	Aanleiding	Stand van zaken
<i>Bedrijfsvoering</i> – Informatiebeveiliging	Cyber Security is een belangrijk thema ook voor corporaties.	Informatiebeveiligingsplan opgesteld; training gegeven en simulaties uitgevoerd.
<i>Bedrijfsvoering</i> – Optimaliseren tactische sturing	De basis op orde krijgen en houden, door handen aan het stuur te hebben.	Invoering nieuwe sturings- en verantwoordingsrapportages, met verbeterd inzicht en focus.

### 3.3 Continuïteit

#### Waardering: marktwaarde – beleidswaarde

Eind 2023 bedraagt de marktwaarde € 1.438 miljoen. Deze waarde komt echter niet beschikbaar om uit te geven omdat deze niet gerealiseerd wordt. De maatschappelijke bijdrage van woCom is € 831 miljoen, verdeeld over de categorieën beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer. Dit resulteert eind 2023 in een beleidswaarde van € 606 miljoen. Grafisch ziet dit middels de “waterval” als volgt uit:



Hierbij kunnen de maatschappelijke op- en afslagen als volgt verklaard worden:

- *Beschikbaarheid*; In de beleidswaarde blijven alle woningen in verhuur (= door-exploiteren). In marktwaarde heeft 90,6% een door-exploiteerscenario. 100% door-exploiteren leidt tot een kleine afslag van € 6 miljoen. Toch is er sprake van een forse opslag van € 259 miljoen. Dit komt door het wegvallen van de overdrachtskosten (10,4%); deze worden in de marktwaarde wel, maar in de beleidswaarde niet ingerekend (effect + € 265 miljoen).
- *Betaalbaarheid*; Er is sprake van een afslag omdat de markthuur wordt vervangen door de streefhuur. De gemiddelde markthuur bedraagt € 984 tegenover een streefhuur van gemiddeld € 618. Ook de gematigde reguliere huurontwikkeling leidt tot een extra afslag ten opzichte van de marktwaarde.
- *Kwaliteit*; woCom hanteert een ander kwaliteitsniveau dan de markt. De marktnorm bedraagt € 1.844 (exclusief achterstallig onderhoud van gemiddeld € 234). De onderhoudsnorm van woCom bedraagt € 3.201 (incl. achterstallig onderhoud) en ligt daarmee een stuk hoger.
- *Beheer*; In de Aedes benchmark heeft woCom over 2022 opnieuw het A label behaald. De afslag voor het beheer bedraagt € 4,9 miljoen. De beheernorm van woCom bedraagt € 828.

#### Toelichting verloop beleidswaarde

De beleidswaarde is eind 2023 met € 606 miljoen € 6,5 miljoen lager dan die van eind 2022. Het verloop van de beleidswaarde is als volgt:

Mutatie	Bedrag (x € 1.000)
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>612.888</b>
Vorraadmutaties	1.897
Hogere onderhouds- en looninflatie	-36.213
Stijging disconto van 5,38% naar 5,44%	-3.365
Reguliere huurstijging conform beleid	23.518
Stijging streefhuur met 6,37%	72.028
Stijging onderhoud van € 3.055 naar € 3.201	-45.642
Stijging beheer van € 771 naar € 828	-17.784
Overige aanpassingen	-938
<b>Stand per 31 december</b>	<b>606.390</b>

De matiging van de (streef)huur en de verklaring van de stijging van het onderhoud zijn al toegelicht bij het verloopoverzicht van marktwaarde naar beleidswaarde ('waterval').

### Toelichting verloop marktwaarde

De marktwaarde is met € 8 miljoen gestegen naar € 1.438 miljoen.



De belangrijkste mutaties zijn:

- *Vorraadmutaties (- € 0,2 miljoen)*; Voor € 4,7 miljoen zijn 19 woningen, 1 MOG opgeleverd en 2 woningen aangekocht. Voor € 4,9 miljoen zijn 40 woningen en 2 BOG-units uit exploitatie genomen. Hiervan zijn 28 woningen gesloopt en 3 kamers samengevoegd tot 1 eengezinswoning. De overige zijn verkocht. De BOG-units zijn opgegaan in het pand Mierloseweg 71.
- *WOZ-stijging (+ € 46,2 miljoen)*; De WOZ-waarde van woningen (peildatum 1-1-2022) is met gemiddeld 12,53% gestegen.
- *Hogere overdrachtskosten (- € 32,3 miljoen)*; Stijging van het tarief overdrachtsbelasting van 8% naar 10,4%, in de DCF-periode van 15 jaar.
- *Hogere discontovoet (- € 21,6 miljoen)*; Door validatie van het handboek 2022 en marktontwikkelingen 2023 is het disconto gestegen met 0,06% in het door-exploiteerscenario. De discontovoet in het uitpondscenario is gelijk gebleven.

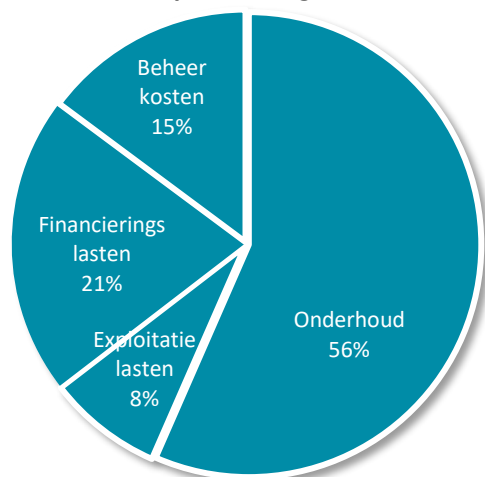
- *Hogere markthuur (+ € 16,7 miljoen)*; De markthuurstijging van het handboek 2022 (9,4%) is voor 4,0% teruggedraaid in de validatie. Over 2023 zijn de markthuren met 5,8% gestegen.
- *Stijging van het onderhoud (-/- € 21,0 miljoen)*; De stijging van het onderhoud in de marktwaarde komt door inflatie (+4,6%).
- *Reguliere huurstijging (+ € 22,0 miljoen)*; Door de hoger blijvende inflatie is de huurstijging over de hele linie hoger.

Met uitzondering van de voorraadmutaties zijn de mutaties het gevolg van marktontwikkelingen (vanaf 4<sup>e</sup> kwartaal 2022), aanpassingen n.a.v. validatie handboek 2022 en wijzigingen in het Handboek 2023.

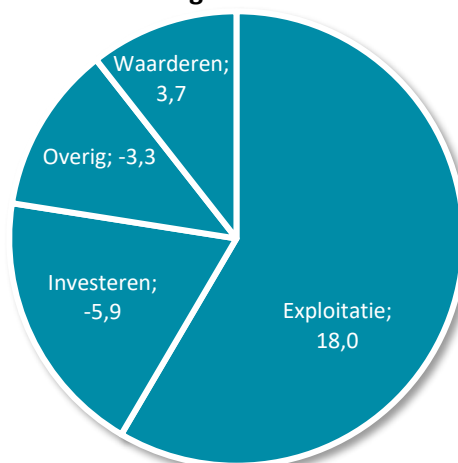
### Toelichting jaarresultaat

Het jaarresultaat 2023 is € 12,6 miljoen. Naast de waardeontwikkeling van de portefeuille van € 3,7 miljoen was er een positief resultaat van € 8,9 miljoen. Dit is het saldo van een exploitatieresultaat van + € 18,0 miljoen, leefbaarheidsuitgaven - € 1,2 miljoen, onrendabele investeringen - € 6,6 miljoen, verkopen + € 0,7, waardeverandering financiële activa + € 0,4 miljoen, overige activiteiten + € 0,5 miljoen en vennootschapsbelasting - € 2,9 miljoen.

**Kosten per woning in 2023**



**Samenstelling resultaat 2023**



Het exploitatieresultaat ligt € 6,1 miljoen hoger dan in 2022. Per woning ziet dat er als volgt uit:

Omschrijving	2023 per vhe	2022 per vhe
Huren	6.533	6.432
Onderhoud vastgoed	-2.564	-2.645
Overige exploitatielasten	-367	-895
Financieringslasten	-934	-974
Beheerlasten	-668	-599
<b>Vastgoedexploitatie</b>	<b>2.000</b>	<b>1.320</b>

De huren stijgen met € 0,8 miljoen (1,4%) ten opzichte van 2022. De stijging wordt grotendeels verklaard door de huurverhoging per 1-7-2022 die in 2023 voor een heel jaar geïnd is. Daarnaast hebben voorraadmutaties en huurharmonisatie een positief effect. De huurverhoging van 2,6% per 1-7-2023 valt goeddeels weg tegen de eenmalige huurverlaging bij circa 2.000 huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum en de huurbeprezing voor mensen in een woning met een E, F of G-label.



Het onderhoud is € 0,8 miljoen lager dan vorig jaar. Er is € 1,4 miljoen minder besteed aan planmatig onderhoud, € 0,3 miljoen meer aan dagelijks onderhoud en € 0,3 miljoen meer aan apparaatskosten. De overige exploitatielasten zijn met € 4,8 miljoen gedaald vooral door de afschaffing van de verhuurderheffing. De beheerlasten stijgen met € 0,6 miljoen vooral door hogere salarissen (+3,5 fte), automatiserings- en controle & advieskosten.

### Toelichting eigen vermogen

Het eigen vermogen van woCom bedraagt € 1.211 miljoen eind 2023. De stijging van het eigen vermogen is het gevolg van het positieve jaarresultaat. Hiervan wordt € 831 miljoen niet gerealiseerd, omdat woCom minder dan de markthuurg vraagt en extra in kwaliteit investeert. Gecorrigeerd voor deze effecten bedraagt het eigen vermogen € 380 miljoen.

### Continuïteit op termijn: ontwikkeling ratio's

De continuïteit op middellange termijn blijft geborgd. Geconsolideerd is het beeld als volgt:

	Norm Aw-WSW	Interne norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR	>1,4	>2,1	2,1	2,0	2,1	1,9	2,1	1,9
Loan to Value	<85%	<76%	37%	39%	41%	44%	46%	50%
Solvabiliteit	>15%	>24%	57%	55%	53%	50%	49%	44%
Dekkingsratio	<70%	-	19%	20%	21%	23%	24%	26%

De ratio's staan voor de DAEB-tak onder druk door NPA en regionale woondeals. In de niet-DAEB-tak blijft de solvabiliteit ruim boven de norm van 40% in deze periode. Beide takken blijven gelukkig zelfstandig financierbaar.

### Continuïteit op termijn: ontwikkeling kasstromen

Door forse investeringen om de streefportefeuille en het duurzaamheidsbeleid te realiseren, geeft woCom de komende jaren € 169,7 miljoen meer uit dan er binnenkomt. Dit bedrag wordt volledig (bij)geleend. Hiervoor bestaan voldoende mogelijkheden (borging) en indien nodig kan bijgestuurd worden in de uitgaven. Dit heeft het volgende effect op de kasstromen tot en met 2028:

Bedrag (x € 1.000)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Huur	59.049	60.817	64.663	68.047	70.849	73.072
Opbrengsten	2.248	2.417	2.549	2.685	2.823	2.965
Onderhoud	-19.993	-26.536	-22.129	-26.744	-23.032	-27.014
Personeel	-5.997	-7.107	-7.238	-7.434	-7.620	-7.794
Overige exploitatie	-11.313	-10.003	-10.201	-10.480	-10.604	-10.873
Rente	-8.853	-8.986	-10.239	-11.069	-12.055	-13.074
Verhuurderheffing	0	0	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	-5.142	-1.098	-5.910	-5.366	-6.722	-5.518
Investeringen	-17.351	-55.980	-41.850	-44.848	-43.405	-58.903
Verkopen	9.482	2.926	3.034	2.676	2.605	2.925
Financieringen	-2.622	41.221	27.202	32.042	27.327	44.515
<b>Mutatie kasmiddelen</b>	<b>-492</b>	<b>-2.329</b>	<b>-119</b>	<b>-491</b>	<b>166</b>	<b>301</b>

### 3.4 Risicobeheersing en controlesystemen

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

Middel/ instrument	Omschrijving
Risicomanagement	Vanuit externe toetsing is in 2023 vastgesteld dat risicomanagement een hoge mate van volwassenheid kent bij woCom. Inventarisatie van risico's heeft plaatsgevonden, de risicobereidheid en risicoweging zijn gekwantificeerd. Beheersmaatregelen zijn ingericht ter ondervanging van de belangrijkste risico's. In de tertiaalrapportage wordt gerapporteerd over de beheersing van de onderkende risico's. Over de voortgang en verbeteracties wordt periodiek 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, reglementen en beleid	In 2023 zijn de volgende stukken geactualiseerd: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Treasurystatuut 2023-2024</li> <li>- Investeringskaders 2023</li> <li>- Integriteitscode 2023</li> <li>- Klokkenluidersregeling 2023</li> </ul>
Integriteitscode en Klokkenluidersregeling	De klokkenluidersregeling en integriteitscode zijn in 2023 herzien. Deze documenten beschrijven de verwachte houding en gedragingen van toezichthouders, bestuur, management en medewerkers, evenals de procedures voor het omgaan met (vermoedens van) misstanden. Beide zijn beschikbaar op de officiële website.
Strategisch plan	In 2021 is de strategische visie 2021-2025 vastgesteld. In 2022 is gestart met het opstellen en uitvoeren van jaarplannen om invulling te geven aan de doelen van de strategische visie. Hier is ook in 2023 vervolg aan gegeven.
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 tertiaalrapportage.
Prioriteiten bestuur	De Raad van Commissarissen hanteert hiervoor de realisatie van het jaarplan.
Audit	Regelmatig wordt een interne controle uitgevoerd, om de opzet, het bestaan en de effectiviteit van het risicomanagement, evenals de belangrijkste genomen maatregelen, te beoordelen. De bevindingen en aanbevelingen uit deze controles worden gerapporteerd aan de bestuurder, de verantwoordelijk management en de auditcommissie. Bovendien worden de resultaten opgenomen in de periodieke rapportages. De bevindingen van de interne audits vormen de basis voor de externe controle die wordt uitgevoerd door de accountant.
Procesmanagement	WoCom legt de processen vast in procedures. Belangrijke beheersingsmaatregelen zijn hierin uitgewerkt. De procedures vormen zowel een toetsingskader als de mogelijkheid tot procesoptimalisatie.

Middel/ instrument	Omschrijving
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 spreekt minimaal één keer per jaar met de Raad van Commissarissen. De bevindingen uit de managementletter zijn opgepakt en worden periodiek gemonitord. De interne organisatie en administratieve processen die relevant zijn voor de jaarrekeningcontrole, voldoen aan de daaraan te stellen eisen.

Uit voornoemde maatregelen zijn geen zwaarwegende bevindingen naar voren gekomen in 2023.

### Risicomanagement

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

### Doel risicomanagement

WoCom heeft de volgende doelen met risicomanagement:

Doel	Omschrijving
Inzicht	Inzicht in de interne en externe risico's van de organisatie die van invloed zijn op de continuïteit en het bereiken van de strategische doelen. Inzicht draagt bij aan het tijdig bijsturen van de koers en het aanpassen van de interne organisatie.
Beheersing	Een nog betere beheersing van de belangrijkste en meest risicovolle processen door risico's en beheersmaatregelen te integreren in de procesbeschrijvingen. Binnen de organisatie wordt de vinger op de zere plek gelegd als startpunt voor verbetermanagement.
Bewustwording	Binnen alle teams bewustwording en verantwoordelijkheid rondom risico's creëren.

### Strategie

Als maatschappelijke organisatie vindt woCom 'goed rentmeesterschap' belangrijk.

	Omschrijving
Grondhouding	Neutraal: De grondhouding is ten opzichte van 2023 ongewijzigd.
Ondernemingsrisico's	Risico's worden beoordeeld vanuit de 24 vragen van het WSW en de intern geïnterpreteerde risico's en daaraan gekoppelde beheersmaatregelen. Dit geeft aan waar gerichte aandacht is vereist om 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.

Omschrijving	
Focus	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 voorbeeldgedrag door leidinggevend en gedrag van medewerkers die uiteindelijk ook medebepalend zijn voor de cultuur van de organisatie.

### Belangrijkste risico's 2023

Omschrijving	
Stapelning van maatschappelijke opgaven	Dit risico komt voort uit de complexe combinatie van verschillende uitdagingen, namelijk nieuwbouw, verduurzaming en een brede huurverlaging. Deze opgaven lijken als geheel, een brug te ver voor de sector. De impact varieert sterk tussen corporaties, afhankelijk van hun financiële positie en de specifieke opdracht vanuit de regio. De brede huurverlaging, hoewel op korte termijn landelijk uitvoerbaar, heeft potentieel gevolgen voor de investeringscapaciteit op de lange termijn. Een gevolgrisiko is het ontstaan van strategische kwetsbaarheid, waarbij de sector moeite heeft om aan diverse maatschappelijke eisen te voldoen. Voor woCom heeft dit risico op dit moment geen directe gevolgen, door de gezonde financiële positie van de corporatie.
Offensievere risicohouding	Een offensieve risicohouding komt voort uit de groeiende externe druk om maatschappelijk vermogen maximaal in te zetten. Deze druk kan leiden tot een verschuiving in de risicohouding, waarbij de sector overgaat van een behoudende naar een offensievere benadering. Hier ontstaat risico wanneer maatschappelijk vermogen "verkeerd" wordt besteed, vooral als de besluitvorming opportunistisch is en geen rekening houdt met de lange termijn gevolgen. Dit kan leiden tot financiële instabiliteit en reputatieschade, waarbij de sector kan worden geconfronteerd met de uitdaging om op een evenwichtige manier aan maatschappelijke verwachtingen te voldoen. WoCom heeft momenteel een neutrale risicohouding en de besluitvorming vindt weloverwogen plaats.
Informatietechnologie	Een van de voornaamste risico's binnen het domein van informatietechnologie is het dreigende gevaar van cyberaanvallen en gegevensdiefstal. Bovendien vormen menselijke fouten een substantiële risicofactor in dit verband. Onbedoelde handelingen, zoals het per abuis verzenden van gevoelige informatie naar de verkeerde ontvanger of het verzuimen van essentiële beveiligingsupdates, kunnen leiden tot ernstige repercussies. We erkennen dat de bescherming van onze informatie daarom steeds crucialer wordt. Op zowel technologisch als menselijk vlak besteden we voldoende aandacht aan dit aspect om deze risico's tot een minimum te reduceren. Deze inspanningen zijn van essentieel belang om de integriteit en betrouwbaarheid van onze systemen en processen te waarborgen, en om te voldoen aan de geldende compliance-vereisten.

## Interne controle en beheersing

Binnen woCom wordt het three lines of defence-model voor zover mogelijk toegepast.

	Omschrijving
RvC	<p>De raad van commissarissen oefent toezicht uit op het beleid van de directeur-bestuurder met betrekking tot de beheersing van de strategische risico's die woCom in haar bedrijfsvoering loopt, waaronder de naleving van wet- en regelgeving en de maatschappelijke functie van woCom.</p> <p>De raad van commissarissen laat zich daarom informeren over de belangrijkste risico's, de acties die de directeur-bestuurder heeft ondernomen ter beheersing van deze risico's en de wijze waarop de directeur-bestuurder verzekert dat het risicomanagement effectief is. Daartoe beoordeelt de raad van commissarissen op hoofdlijnen de interne risicobeheersings- en controlesystemen die op gezag van de directeur-bestuurder zijn ingesteld.</p>
Bestuurder	<p>De bestuurder is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het risicomanagement binnen woCom, waaronder de naleving van interne regelgeving en externe wet- en regelgeving.</p> <p>De bestuurder is verantwoordelijk voor de inventarisatie en het management van de risico's verbonden aan de activiteiten van de stichting. Hij/zij informeert de medewerkers daarover, spreekt ze daarop aan en vertoont voorbeeldgedrag.</p> <p>De bestuurder is verantwoordelijk voor de uitvoering en monitoring van het risicomanagement beleid en de inrichting van het risicomanagement proces. De bestuurder heeft een goed inzicht in de belangrijkste risico's die door woCom worden gelopen.</p> <p>De bestuurder stimuleert de medewerkers om signalen van een falende risicobeheersing te melden. Deze worden gezien als een kans voor organisatieverbetering en gedeeld met de belanghebbenden.</p>
1 <sup>e</sup> lijn	<p>De lijnorganisatie voert kort op het proces controles uit. Op deze manier ontstaat de mogelijkheid om snel bij te sturen en preventieve maatregelen te nemen.</p>
2 <sup>e</sup> lijn	<p>De (business)controller en controller compliance en risk hebben taken die behoren bij de tweede lijn. Om de onafhankelijkheid zoveel mogelijk te waarborgen, toetst het team control volgens het intern auditplan. De controller compliance en risk toetst de management control cyclus inclusief de kwaliteit van de uitgevoerde controle door team control.</p>
3 <sup>e</sup> lijn	<p>Door de omvang van woCom is gekozen om geen onafhankelijke interne afdeling (derde lijn) in te richten.</p>
Opvolging	<p>De bevindingen worden 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 tertiaal rapportages. Daarnaast worden deze ook vanuit de auditcommissie besproken en gemonitord.</p>

	Omschrijving
Accountant	Jaarlijks stelt de accountant een managementletter op met bevindingen over de risico's van de administratieve organisatie en de interne beheersing. De bevindingen worden vertaald naar actiepunten, de rapportage vindt plaats in de tertiaal rapportages. Daarnaast wordt de accountant betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne controle.
Extern	De Autoriteit woningcorporaties (Aw) voert integraal risicogericht toezicht op woningcorporaties uit. De Aw bewaakt en beschermt de maatschappelijke middelen van woningcorporaties, zodat deze rechtmatig, effectief en efficiënt worden ingezet in het belang van de volkshuisvesting.
AO/IB	De AO/IB is volgens planning uitgevoerd voor 2023. De accountant heeft bevestigd dat de AO/IB van woCom van voldoende tot goed niveau is.

### Interne controles 2023

In 2023 zijn de onderstaande interne controles uitgevoerd:

Thema	Omschrijving
IT	Onderzoek naar de IT-inrichting van het primaire systeem en de superuserrechten binnen dit systeem.
Portefeuillestrategie	Vaststellen dat er op een juiste wijze uitvoering is gegeven aan de portefeuillestrategie, streefportefeuille en complexbeheerplannen. Herijken van de portefeuillestrategie heeft in 2023 plaatsgevonden, waardoor de controle te kort hierop stond gepland. Om deze reden opnieuw gepland voor 2024.
Datakwaliteit	Beoordelen en vaststellen dat eigenaarschap van data is geborgd en kwaliteit van objectgegevens juist en volledig is.
Huurverhoging	Beoordelen in hoeverre de jaarlijkse huurverhoging volgens het huurbeleid en de prestatieafspraken is uitgevoerd.
Administratieve processen	De volgende onderwerpen zijn hierbij beoordeeld: facturen, crediteuren stamgegevens, memoriaalboekingen en de superuserrechten.
Verkoop/ terugkoop	Onderzoek naar de verkoop en terugkoop van woningen en in hoeverre dit voldoet aan de eisen die de wet hieraan stelt.
Aanbesteden	Onderzoek naar het aanbestedingsproces binnen woCom en de prijsvorming bij aanbestedingen.
Streefhuur	Beoordelen van de juiste vastlegging van de streefhuur.
Inkopen algemeen	Monitoring van de implementatie van het inkoopbeleid en de borging hiervan.
AVG	Onderzoek naar de borging van de maatregelen die bij de implementatie van de AVG- wetgeving zijn geformuleerd.
Woningtoewijzing	Onderzoek naar de passendheid van de toewijzingen aan huurders.
Fraude, corruptie en integriteit	Beoordeling van de risico's op niet integer handelen op basis van de breed uitgevoerde controles over 2022.
Prestatieafspraken	Beoordelen of verantwoording wordt afgelegd over de voortgang van de prestatieafspraken en hoe hier sturing aan wordt gegeven.

Thema	Omschrijving
Ondernemingsplan	Vaststellen dat de voortgang van de doelen in het ondernemingsplan worden vastgelegd en verantwoord. Voorafgaand aan het nemen van finale besluiten over majeure projecten, organisatieveranderingen en/of het aangaan van langjarige verplichtingen toetsen van de inpasbaarheid hiervan in de strategie van woCom.
ZAV-beleid	Vaststellen dat ZAV aanvragen volgens beleid plaatsvinden. Vaststellen dat er volgens ZAV-beleid vergoedingen worden verstrekt aan vertrekkende huurders.
Algemeen	Het intern auditplan is in 2023 volgens planning uitgevoerd.

### Fraude & integriteit

De directeur-bestuurder van woCom onderkent het inherent risico van fraude, zowel intern als extern, dat gepaard gaat met de activiteiten binnen de vastgoedsector. In het boekjaar 2023 heeft woCom een gedegen analyse van het fraude risico uitgevoerd als onderdeel van haar algehele risicobeheersingsbeleid. Deze analyse wees uit dat er op specifieke terreinen nog steeds een verhoogd risico op frauduleuze handelingen bestaat. Om deze risico's te verminderen, heeft woCom aanvullende interne beheersmaatregelen geïmplementeerd, die periodiek worden geëvalueerd via interne controles.

Met het oog op het vertrouwen van externe belanghebbenden in de betrouwbaarheid, eerlijkheid en zorgvuldigheid van haar operaties, heeft woCom een integriteitscode opgesteld en aan haar personeel voorgelegd. Daarnaast heeft woCom een vertrouwenspersoon en een gestructureerd meldingsproces voor potentiële misstanden. De integriteitscode, gedragscode voor beleidsbepalers en de klokkenluidersregeling blijven te allen tijde toegankelijk op de website van woCom.

De (financiële) processen van woCom worden gekenmerkt door functiescheiding, om te voorkomen dat één individu ongecontroleerd transacties of verplichtingen aangaat. Functiescheiding is ook doorgevoerd op gebieden zoals autorisatie, verwerking en afwikkeling, en toegang tot activa. In situaties waar functiescheiding niet haalbaar is, zijn specifieke maatregelen genomen om eventuele tekortkomingen tijdig te identificeren.

Niettemin blijft er, ondanks genomen maatregelen, altijd een risico bestaan op overtreding van beleid door het management of de directie, alsook op samenspanning tussen medewerkers. WoCom waarborgt transparante besluitvorming en hanteert een governance structuur om dit te voorkomen. De essentiële controle ligt in de open cultuur van woCom, waarin medewerkers worden gestimuleerd om hun bezorgdheid te uiten en mogelijke misstanden te rapporteren. De uitgevoerde risicoanalyse op fraude verschaft inzicht in de voornaamste risico's. Eerdere implementaties van maatregelen dragen bij aan het minimaliseren van het risico op fraude. Voor het verslagjaar 2023 zijn er opnieuw geen gevallen van frauduleuze handelingen gemeld, waardoor aanvullende maatregelen niet noodzakelijk zijn gebleken.

In verband met de impact op continuïteit, fraude, en privacy, heeft woCom informatiebeveiliging hoog in het vaandel. Dagelijkse controles worden uitgevoerd om de naleving van afspraken te waarborgen, waar mogelijk worden systeemcontroles geïntegreerd. De security- en privacy officer beoordelen de kwaliteit en naleving van maatregelen en evalueren de toepassing van de getroffen maatregelen.

Hieronder volgt een samenvatting van de meldingen in 2023.

Regeling	Omschrijving
Integriteit	Er is in 2023 1 melding ontvangen. Dit heeft geleid tot het ontbinden van de interim opdracht van de betreffende medewerker.
Klokkenluider	In 2023 zijn geen meldingen geweest in het kader van de klokkenluidersregeling.
AVG	Er zijn 2 meldingen ontvangen. De eerste melding betrof een onjuist verstuurd mail naar een specifiek geadresseerde. De tweede melding betrof het per abuis versturen van een brief van twee huurders in een envelop. Deze meldingen zijn waar mogelijk gecorrigeerd en de benadeelde zijn in alle gevallen hierover geïnformeerd. Verder zijn beide incidenten gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens en door woCom voorzien van passende maatregelen. De incidenten zijn opgenomen in het intern meldingenregister waar de Privacy officer op toeziet.

### Financiële positie en verslaglegging

	Omschrijving
Doel	Met degelijk financieel beleid en een goed beheerste bedrijfsvoering willen we blijven investeren in de volkshuisvesting in ons werkgebied.
Financial risks	De financiële positie wordt bewaakt met kengetallen. WoCom voldoet op alle ratio's aan de normen van de toezichthouders. WoCom stuurt actief op haar kasstromen en financiële ratio's om ook op lange termijn financieel gezond te blijven. De uitwerking sluit aan bij het risico-control framework van het WSW.
Treasury	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.
Financiële producten	WoCom maakt geen gebruik van gestructureerde financiële producten met bijstortings-verplichtingen en 'break-clausules'. WoCom maakt sinds oktober 2013 géén gebruik meer van derivaten om rente -en kasstroomrisico's af te dekken. Zie de jaarrekening onderdeel 8.11 voor de beschrijving van de risico's en beheersing. De beheersing van financiële risico's is integraal onderdeel van het risicobeheer.

### Operationele activiteiten

	Omschrijving
Monitoring	De operationele activiteiten en risico's worden gemonitord met de 24 'business risks' vragen van het WSW en de interne beheersmaatregelen. Dit geeft een beeld van waar gerichte aandacht vereist is om deze risico's te managen.



	Omschrijving
Planning- en control cyclus	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.
Software	WoCom maakt gebruik van speciale risicosoftware om risico's in kaart te brengen en te monitoren. Daarnaast is de risicobereidheid ook explicieter hierin opgenomen.

### Wet- en regelgeving

Met de invoering van de complexe nieuwe Woningwet, de ingewikkelde financiële verslaggeving, de toekenning van de OOB status, de beloningsregels en de privacywetgeving is compliance ook een factor van betekenis voor de organisatie. Al sinds 2017 is de controlefunctie versterkt met een controller compliance en risk, die verantwoordelijk is voor het verder uitbouwen en onderhouden van het risicobeheer en de compliance.

WoCom is 'in control'. WoCom beschikt over adequate risicobeheersing- en controlesystemen, structureel ingepast in onze organisatie. De geïnventariseerde risico's actualiseert woCom dynamisch. Dit vindt plaats na uitvoering van interne controles, bevindingen van de accountant, opmerkingen van de autoriteit en of gewijzigde externe omstandigheden.

### Vooruitblik op 2024

We staan aan de vooravond van de vorming van een nieuw kabinet. Volkshuisvesting staat sinds ruim 2 jaar weer op de kaart en de overheid heeft hierin weer de regie genomen. Maar de uitwerking vraagt op onderdelen nog om nieuw beleid, concretisering en uiteindelijk daadwerkelijke uitvoering. Het woningtekort loopt alleen nog maar op, de armoede in Nederland en zeker bij de corporatiedoelgroep is een serieus aandachtspunt, hoe houden we huren betaalbaar, zorgen we gezamenlijk voor huisvesting van aandachtsgroepen en leefbaarheid en zorg in de wijken. Een gezonde en duurzame bedrijfsvoering staat onder druk door de opeenstapeling van noodzakelijk gemaakte afspraken en ambities in de volkshuisvesting. Er is heel veel werk aan de winkel. En de opgave op de lange termijn is voor sommige corporaties niet haalbaar.

WoCom weet deze ambities nog allemaal te organiseren en uit te voeren op de korte en lange termijn. In realisatie en tempo is ook woCom hierin afhankelijk van samenwerking met maatschappelijk partners in de regio en de invloed van ontwikkelingen in de markt. We volgen de ontwikkelingen op de voet, zijn continu in gesprek met elkaar en maken afspraken om de opgave ook daadwerkelijk te realiseren. Hiervoor zorgen wij dat onze organisatie op orde is om wendbaar te zijn op de dynamiek in de markt en om snel te kunnen schakelen zodat we direct kunnen handelen.

## 4 BESTUURSVERKLARING

Als directeur-bestuurder stel ik vast dat alle financiële middelen van woCom in 2023 uitsluitend zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Someren, 27 mei 2024

M.H. Biemans  
Directeur-bestuurder

## RAAD VAN COMMISSARISSEN



## BIJENKOMSTEN

- 6x reguliere vergadering
- 6x agendacommissie
- 5x auditcommissie
- 3x remuneratiecommissie
- 1x zelfevaluatie
- 1x themabijeenkomst



## DOELEN

- ✓ Aandacht voor formele taken en bevoegdheden en open bespreking in opiniërend deel.
- ✓ Bewaken van de transparante, open cultuur.
- ✓ Contact met huurders en medewerkers.
- ✓ Invulling geven aan de teambelofte, door hierop na elke vergadering te reflecteren.



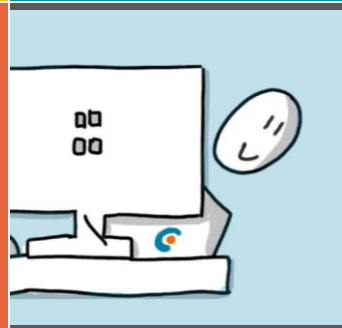
## PE PUNTEN

15 uur (punten) besteed aan permanente educatie (netwerksamenwerking, woonopgave sociale huursector)



## COMMISSIES

Remuneratiecommissie  
(G. Huijbregts - J. Deuten)  
Auditcommissie  
(J. Brouwer – M. Foppen)



## SAMENSTELLING

Lid	Deskundigheid
S. Warmoeskerken	Financiën, Economie, Governance
G. Huijbregts	Zorg, Bestuur, Governance
J. Brouwer	Vastgoed, Volkshuisvesting
J. Deuten	Volkshuisvesting, Vastgoed
M. Foppen	Financiën, Economie, Governance

## BEZETTING

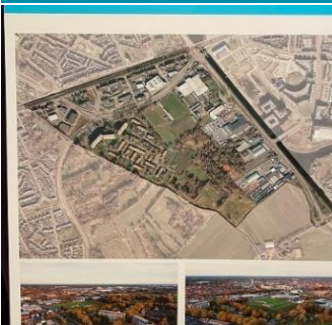
1 stagiair W. Jacobs  
Start 2<sup>e</sup> zittingsperiode  
S. Warmoeskerken  
per 1-1-2023  
1 herbenoeming voor  
J. Deuten per 1-1-2024

## INTEGRITEIT

0 melding integriteit;  
0 meldingen belangen-  
verstrengeling;  
allen lid VTW

## THEMA'S

Financiële strategie, Integrale vastgoedsturing, Organisatie en formatie, Investeringsvoorstellen, Prioriteiten, Samenwerking, Bod op de woonvisie, Governance, Dilemma's, Risico's, Huurdersoordeel, Benchmark, Participatie, Remuneratie



## IN GESPREK

- 3x ondernemingsraad
- 3x huurdersorganisatie
- 2x aansluiten medewerkers bij vergadering
- 6x aansluiten MT-leden bij vergadering
- 1x aansluiten accountant bij vergadering

**wocom**

## 5 GOVERNANCEVERSLAG

De raad van commissarissen van woCom houdt toezicht op de algemene gang van zaken binnen woCom en op het functioneren van de bestuurder. In dit verslag wordt op basis van onderstaande vier punten gerapporteerd over de werkzaamheden en de inzet van de raad in 2023.

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

### 5.1 Toezichthoudende taken en bevoegdheden

- Toezicht op uitvoering van strategie en algemene gang van zaken.
- Geven van gevraagd en ongevraagd advies aan de bestuurder (klankbordfunctie).
- Bewaken van continuïteit, reputatie, legitimiteit, doelmatigheid en rechtmatigheid van het handelen van het bestuur, de organisatie en van zichzelf.

De Governancecode Woningcorporaties geeft richting aan de manier waarop bestuur en raad van commissarissen functioneren en hoe zij verantwoording afleggen over hun resultaten. Deze leidraad is in 2023 volledig toegepast.

De RvC en het bestuur hebben een gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden. Naast een gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden is er een toezicht- en toetsingskader. Het toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden.

#### 5.1.1 Visie en kaders

Extern toetsingskader	Intern toetsingskader
Woningwet; Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv), Statuten volgens het Burgerlijk Wetboek, Beleid en Kaders van Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), Governancereglementen en Governancecode Aedes en VTW, Nationale prestatieafspraken; Woondeal Zuidoost Brabant	Strategische visie woCom 2021-2025 'Blijke klanten, blijke woCommers', governancereglement, visie op bestuur en toezicht houden; visie op professioneel opdrachtgeverschap, integriteitscode en klokkenluidersregeling, statuten, reglement financieel beleid en beheer, treasury-statuut, investeringsstatuut, verbindingsstatuut, investeringskaders, jaarplan, begroting, portefeuillestrategie; treasury jaarplan, teambelofte RvC

#### 5.1.2 Toezicht op strategie

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Treasurystatuut 2023-2024; Aanbod middeninkomens
Besproken	Regionale woondeal Zuidoost-Brabant; Doelgroep middeninkomens: middeldure huur en betaalbare koop; strategie niet-DAEB; Aanpak en realisatie integraal jaarplan 2023; Woondeal; Ontwikkelingen in de zes gemeenten; terugblik jaarplan 2023; voortgang en prestaties strategische visie 2025.

#### 5.1.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Bestuursbesluiten: ontwikkelen 9 woningen Dorpstraat Soerendonk; ontwikkelen 10 IFD woningen in Leende; ontwikkelen 8 nulredenwoningen De Hoge Suute; ontwikkelen 4

Besluit	Onderwerp
	nultredenwoningen Grootsooterweg, Budel-Schoot; ontwikkelen 21 sociale huurappartementen en sloop 9 sh-woningen Vijzelstraat Someren-Eind; ontwikkelen 10 woningen De Hoge Suute Mariahout; 12 woningen Boschakker I Budel; 22 SH-woningen Michaëlplein en 15 SH-woningen Leonardusplein Beek en Donk; 20 woningen Boschakker II Budel.
Instemming	Bod op de woonvisies 2024
Besproken	Uitgangspunten jaarlijkse huuraanpassing; Huurdersoordeel; rapportage verhuringen (Woonlezie/Enserve); Aedes benchmark resultaten 2023; Prestatieafspraken; Bod op de Woonvisies; aanbod aankoop sociale huurwoningen van andere TI's; aanbod voor middenhuur & middeninkomens; WoonSt (2.0); professionalisering huurdersparticipatie; veiligheid Helmond-West; Helmond aanpak; Samenwerkingsovereenkomst Building Balance; Luisterpanels inclusieve wijken; Luisterpanel groot onderhoud; aanvragen isolerende maatregelen; themabijeenkomst Huurdersorganisaties/RvC/MT begroting & Leefbaarheid; ontwikkeling gebied Houtsdonk Helmond; huisvesting statushouders; vastgoed projectenportefeuille; plan van aanpak evaluatie vraaggestuurd onderhoud.

#### 5.1.4 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Begroting 2024-2028; Jaarplan 2024; Investeringskaders 2024; Opheffen verbindingen; Treasuryjaarplan 2024; Dividenduitkering 2023
Vastgesteld	Jaarrekening 2022; Controleplan voor BDO 2023;
Besloten	Verlening van decharge aan het bestuur over 2022;
Opdracht	Opdrachtverstrekking controle jaarrekening en dVi aan accountant (BDO)
Besproken	Organisatie en formatie; MRE grondprijzen lobby; CAO onderhandelingen; landelijke waarderingsproblematiek; Uitgangspunten begroting 2023-2027; Jaarrekening en controleverslag 2022 in aanwezigheid van de accountant; Evaluatie en jaarlijkse beoordeling functioneren accountant 2022; Managementletter BDO; Tertiaalrapportages; plan van aanpak kantooraanpassing; intern controleplan 2024.

#### 5.1.5 Toezicht op governance

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Jaarverslag 2022; Bestuursverslag 2022; Governanceverslag RvC 2022; tijdelijke extra toelage voor interim directeur-bestuurder; integriteitscode en regeling omgaan met melden vermoeden misstand of onregelmatigheid bij woCom 2023; beloningsbeleid directeur-bestuurder; benoemingsbesluit 27-11-23 van M. Biemans als directeur-bestuurder woCom
Vastgesteld	Bezoldiging van de bestuurder 2023; Bezoldiging RvC 2023; Profiel directeur-bestuurder
Benoemd	Benoeming van A. Nieuwland als interim directeur-bestuurder van woCom per 1 augustus 2023; Benoeming van M. Biemans als directeur-bestuurder van woCom per 1 februari 2024; Herbenoeming van J. Deuten als lid van de raad van commissarissen per 1 januari 2024
Besproken	Reflectie op overleg via observatie; Agendapunten met mogelijk tegenstrijdig belang; concept governanceverslag; Oordeelsbrieven van de Aw en het WSW; Aw Rechtmatigheid jaarverslag 2022; W&S directeur-bestuurder; herbenoeming Jochum Deuten; onderzoek NL vastgoedbezit en verhuur RvC & bestuur*; vergaderschema RvC 2024; Opleidingsbehoefte RvC; opzet zelfevaluatie; stage(opdracht) RvC-stage W.Jacobs; stage-onderzoek: een opmaat naar passend toezicht; introductieprogramma directeur-bestuurder.

\* onderzoek vastgoedbezit: Noch commissarissen, noch bestuurder heeft vastgoedbezit in verhuursegment

### 5.1.6 Toezicht op dialoog met belanghebbenden

Bijeenkomst	Onderwerpen	Deelnemers	aantal
Huurdersorganisaties	De commissarissen benoemd op voordracht van de huurders wonen de reguliere vergadering van huurdersorganisaties bij.	Commissarissen, huurdersorganisaties	3x
Ondernemingsraad	Lopende zaken, jaarverslag en begroting, benoeming RvC, w&s directeur-bestuurder; ontwikkeling woCom	Delegatie RvC, bestuur, ondernemingsraad	2x
Themabijeenkomst	Bezoek aan het werkgebied Houtsdonk Helmond en Cranendonck	RvC, bestuur, MT	1x
Themabijeenkomst	Uitgangspunten begroting en leefbaarheid	RvC, bestuur, MT, huurdersorganisaties	1x
Reguliere vergadering	Terugkoppeling bestuurder over gemeentelijk overleg, samenwerking corporaties in de regio, zorg en welzijn en gemeenten; vastgoednotities; toezichtsrapportages.	RvC, bestuur	6x
Netwerkbijeenkomst	MRE bijeenkomst bestuurders en RvC's; Helmond-netwerk in sociaal domein met RvC's en bestuurders	RvC, bestuur	2x

### 5.1.7 Organisatiecultuur

In de contacten die leden van de raad van commissarissen hebben met de medewerkers en het management is de raad tevreden over de open cultuur die wordt aangetroffen. Ook in de contacten met de directie ervaart de raad vertrouwen en ruimte voor reflectie en tegenspraak. De raad constateert dat de directie zich bewust is van haar voorbeeldfunctie en bijdraagt aan de gewenste organisatiecultuur.

## 5.2 Samenstelling en deskundigheid

### 5.2.1 Samenstelling

De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling van de Raad en naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid.

Naam	Geb.	G	Deskundigheid	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend
Drs. S.G.C.F. Warmoeskerken	1971	M	Financiën, Economie, Governance	1-1-2019	1-1-2023	31-12-2026
Drs. G.J.M. Huijbregts	1959	V	Zorg, Organisatie, Governance	1-1-2018	1-1-2022	31-12-2025
Ir. ing. J. Brouwer	1979	M	Vastgoed, Volkshuisvesting	1-1-2017	1-1-2021	31-12-2024
Drs. G.J. Deuten	1973	M	Volkshuisvesting, Vastgoed	1-1-2020	1-1-2024	31-12-2027
Drs. M.M.J.E. Foppen	1962	M	Financiën, Economie, Governance	1-1-2021	-	31-12-2024

Sebastian Warmoeskerken is door herbenoeming per 1-1-2023 aan zijn tweede zittingsperiode als commissaris gestart. In 2023 heeft de heer Wouter Jacobs, deelnemer van de leergang aankomend commissarissen van de VTW, stage gelopen bij de RvC. Huurderscommissaris Jochum Deuten is op bindende voordracht van de gezamenlijke huurdersorganisaties de Verbindende schakel herbenoemd voor een nieuwe zittingsperiode per 1-1-2024.

### 5.2.2 Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestaat uit de volgende leden: mevrouw G. Huijbregts (voorzitter) en de heer J. Deuten. Een van de taken van de remuneratiecommissie is het voeren van een

beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder. Met mevrouw Kräwinkel was dit het eindgesprek. En met mevrouw Nieuwland als interim directeur-bestuurder een beoordelingsgesprek. Met een tevreden raad over het functioneren van zowel de directeur-bestuurder als de interim. Voor de bestuurlijke reflectie is de realisatie van het jaarplan gebruikt. De remuneratiecommissie heeft ook gesprekken gevoerd met beide stagiairs. Met de heer J. Geverink een afrondend gesprek. En met de heer W. Jacobs een kennismakings- en afrondend gesprek.

#### *Selectie en benoeming nieuwe directeur-bestuurder*

Vanwege een nieuwe baan als bestuurder bij ORO heeft mevrouw M. Kräwinkel eind april haar arbeidsovereenkomst per 1-8-2023 beëindigd als directeur-bestuurder van woCom. De remuneratiecommissie is voor de selectie en benoeming van de interim directeur-bestuurder en nieuwe directeur-bestuurder tijdelijk uitgebreid met de heer S. Warmoeskerken.

De remuneratiecommissie heeft na een selectieprocedure opdracht gegeven aan het bureau PublicSpirit voor de werving en selectie van directeur-bestuurder woCom. Per 1-8-2023 heeft de Raad na een positieve zienswijze van Aw en instemming van managementteam mevrouw A. Nieuwland benoemd als interim directeur-bestuurder. En heeft op 27-11-2023 na zorgvuldige selectie in samenwerking met een afvaardiging van ondernemingsraad, huurdersorganisatie en managementteam en een positieve zienswijze van Aw, de heer M. Biemans benoemd tot nieuwe directeur-bestuurder van woCom per 1-2-2024.

De remuneratiecommissie heeft in nauwe samenwerking met HR het beloningsbeleid en het arbeidscontract voor de directeur-bestuurder opgesteld. En namens de Raad met de kandidaat het arbeidsvoorwaarden gesprek gevoerd.

In de zelfevaluatie op 6-12-2023 is afgesproken dat de samenstelling van de remuneratiecommissie per 1-1-2024 gelijk is aan de huidige agendacommissie. Het voorzitterschap blijft ongewijzigd.

### 5.2.3 Auditcommissie

De auditcommissie bestaat uit de volgende RvC leden: de heer J. Brouwer (voorzitter) en de heer M. Foppen. Daarnaast wordt de auditcommissie gecompleteerd door de Controller compliance en risk en de manager Bedrijfsvoering. De belangrijkste taak van de auditcommissie is enerzijds het bewaken van de kwaliteit van de financiële informatievoorziening van de corporatie en de wijze van totstandkoming en anderzijds de wijze waarop de interne risicobeheersing is vormgegeven mede in relatie tot de interne controle en de externe accountantscontrole. Het verantwoordingsproces bestaande uit de tertiaalrapportages, het jaarverslag en de jaarrekening, maar ook de (meerjaren)begroting zijn onderwerpen waarop de auditcommissie als subcommissie van de raad van commissarissen toezicht houdt en de raad hierover adviseert.

### 5.2.4 Bijeenkomsten van de Raad van Commissarissen

Bijeenkomst	Onderwerpen	Deelnemers	aantal
Reguliere vergadering	Goedkeuring bestuursbesluiten, besluitvorming en discussie en overleg over strategische, organisatorische en operationele thema's.	RvC-leden, bestuur, strategisch beleidsadviseur, manager bedrijfsvoering en manager wonen en/of vastgoed afhankelijk van het thema	6x
Agendacommissie	Vorbereiding agenda RvC-vergaderingen, thema's, algemene stand van zaken.	S. Warmoeskerken, G. Huijbregts, bestuurder, strategisch beleidsadviseur	6x

Bijeenkomst	Onderwerpen	Deelnemers	aantal
Auditcommissie	Jaarrekening, begroting, T-rapportage, intern controleplan, interne controles, treasury jaarplan, treasury statuut; managementletter, investeringskaders, beoordeling accountant, controleplan accountant, opheffen verbindingen, dividend uitkering en intern controleplan	J. Brouwer, M. Foppen, manager Bedrijfsvoering, controller C&R	5x
Remuneratiecommissie	Beoordeling bestuurder; bezoldiging bestuurder en RvC; aanstellen interim bestuurder; selectie & benoeming directeur-bestuurder; beloningsbeleid; herbenoeming commissaris.	G. Huijbregts, J. Deuten, bestuurder (advies), Tijdelijk S. Warmoeskerken i.v.m. w&s-traject	3x*

\* Regulier 3x; werving & selectie 11x; stagiair 3x

### 5.2.5 Permanente educatie

De commissarissen volgen permanente educatie volgens de woningwet en de richtlijnen van VTW.

Naam	Norm 2023	Behaald 2023	Saldo 2022	Voldaan	Saldo 2023	Opleidingen en cursussen 2023
S. Warmoeskerken	5	2	+3	Ja	0	Extra politiek lunchwebinar van de VTW; "Frauderisicobeheersing en de rol van de RvC" (VTW)
G. Huijbregts	5	3	+5	Ja	+3	Toezicht op en in netwerken, de Helmondse aanpak
J. Brouwer	5	4	+5	Ja	+4	RvC bijeenkomst: Stenen met Potentie; Extra Politiek Lunchwebinar van de VTW
J. Deuten	5	6	+2	Ja	+3	RvC bijeenkomst: Stenen met Potentie; toezicht op en in netwerken, de Helmondse aanpak
M. Foppen	5		+5	Ja	0	
		15				

### 5.2.6 Teambelofte

De RvC heeft in 2019 een teambelofte opgesteld. Deze teambelofte is ook dit jaar gevolgd en tijdens elke reguliere vergadering wordt, door een van de deelnemers, de toepassing ervan geobserveerd. Aan het einde van elke vergadering worden de observaties besproken.

- *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 en we tonen voorbeeldgedrag.
- *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.

### 5.2.7 Zelfevaluatie

De jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC vond plaats op 6 december onder begeleiding van onafhankelijk deskundige Theo Schraven. Alle commissarissen, de interim bestuurder en de stagiair hebben deelgenomen aan de zelfevaluatie.



Voor de zelfevaluatie zijn de onderstaande 5 thema's besproken:

1. Karakteristieken deze RvC
2. Nieuwe bestuurder en toezicht
3. Ontwikkeling interne organisatie en toezicht
4. Maatschappelijke vraagstukken en toezicht
5. Functioneren RvC zelf

Bij de behandeling van de thema's is op een prospectieve manier gesproken over ervaringen, aandachtspunten, visie en ontwikkelperspectief.

## 5.3 Integriteit en onafhankelijkheid van de Raad van Commissarissen

De RvC heeft onafhankelijkheid en integriteit hoog in het vaandel staan. Iedere commissaris is onafhankelijk en kan kritisch bijdragen aan het toezicht door de RvC. Bij het vaststellen van de agenda van elke vergadering wordt getoetst of er agendapunten zijn met mogelijk tegenstrijdig belang. Daarnaast hecht de RvC grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Dit geldt zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers van woCom.

### 5.3.1 Onafhankelijkheid en nevenfuncties

Naam	Huidige functie	Relevante nevenfuncties
S. Warmoeskerken	Zelfstandig ondernemer, Warmoeskerken Advies & Interim management; Interim manager Bedrijfsvoering bij Care Plus (per 1 jul '22 tot apr '23); Adviseur bestuurder ad interim bij Care Plus (per 1 apr '23); Interim business-controller Vastgoed bij Stichting Dichterbij (per apr-23)	
G. Huijbregts	Voorzitter Raad van Bestuur Combinatie Jeugdzorg	Voorzitter van de regionale crisisdienst 'Spoed voor Jeugd' lid bestuur RINO Zuid, voorzitter Platform Garage Brabant, voorzitter bestuur SEJN, lid bestuur St. Thomas van Villanova, lid raad van toezicht PSW (per dec-23)
J. Brouwer	Sr Wetenschappelijk Onderzoeker en Projectmanager Strategy & Policy, TNO Den Haag	Bestuurslid van Stichting Pensioenfonds TNO, Rijswijk; Lid MZ raad TNO, lid OR commissie Financiën, Voorzitter Unit OC SA&P
J. Deuten	Vrijgevestigd onderzoeker rond maatschappelijke effecten	Voorzitter buurtcommissie Duurzaam Prinsejagt3
M. Foppen	Regio directeur Vitalis WoonZorg Groep (per jul 23) Directeur Zorggroep GGZ Oost Brabant (tot jul 23)	Lid Raad van Toezicht St. PSW Roermond

### 5.3.2 Meldingsplicht en governance

Thema	2023
Mogelijke onverenigbaarheid van belangen	nee
Governancecode Woningcorporaties	de Governancecode wordt volledig gevolgd
Integriteitscode woCom	de integriteitscode wordt gedragen, er was geen melding RvC en kennisgenomen van melding organisatie
Klokkenluideregeling woCom	geen meldingen RvC, geen melding organisatie

Thema	2023
Meldingen AVG	geen melding RvC, 2 meldingen organisatie (datalek)*
Meldingsplicht Aw	geen meldingen
Transacties tegenstrijdig belang, persoonlijke lening	nee

\* geen gevolgen voor RvC

### 5.3.3 Bezoldiging

De bezoldiging van de commissarissen valt binnen de normering van Wet Normering Topinkomens.

Naam	Functie	Beloning	Onkosten	Totale bezoldiging	Maximum*
S. Warmoeskerken	Voorzitter	€ 20.600	€ 0	€ 20.600	€ 28.050
G. Huijbregts	Vicevoorzitter, vz remuneratie	€ 13.100	€ 0	€ 13.100	€ 18.700
J. Brouwer	Lid, vz auditcommissie	€ 13.100	€ 0	€ 13.100	€ 18.700
J. Deuten	Lid, remuneratie	€ 13.100	€ 0	€ 13.100	€ 18.700
M. Foppen	Lid, auditcommissie	€ 13.100	€ 0	€ 13.100	€ 18.700

\* Maximum op basis van WNT2 bezoldigingsklasse F naar rato van de zittingstermijn (in dagen), het maximum van de VTW Beroepsregel is lager en bedraagt in 2023 € 14.960 en € 22.440 voor de voorzitter.

## 5.4 De Raad van Commissarissen als werkgever

Goed werkgeverschap is een doorlopende taak. De raad dient die zodanig uit te voeren dat de woningcorporatie altijd over een goed bestuur beschikt, de bestuurder haar competenties volledig ten dienste van de corporatie kan inzetten en de raad zelf zijn toezichtrol kan vervullen. In april kondigde de bestuurder mevrouw Kräwinkel haar vertrek aan, vanwege een nieuwe baan. De Raad heeft daarop direct gehandeld door het aanstellen van een interim bestuurder vanuit het managementteam en het opstarten van de werving en selectie van een nieuwe directeur-bestuurder.

### 5.4.1 Samenstelling bestuur

Naam	Geb.	G	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend	Relevante nevenfuncties
<b>Dr. M.M. Kräwinkel</b>	1966	V	1-5-2016	1-5-2020	31-8-2023	Voorzitter RvC Rabobank Oss-Bernheze; Lid RvT stichting SaldoPlus
<b>A. Nieuwland - Aarts</b>	1984	V	1-8-2023		31-01-2024	-

### 5.4.2 Beoordeling

De RvC vervult werkgeversrol voor directeur-bestuurder, voorbereid door remuneratiecommissie.

- de Raad stelt het jaarplan vast en geeft input voor de beoordeling van de bestuurder;
- de remuneratiecommissie voerde een eindgesprek met de vertrekkend directeur-bestuurder;
- de remuneratiecommissie voerde het jaarlijkse evaluatiegesprek met de interim directeur-bestuurder;
- de remuneratiecommissie gaf een positieve beoordeling over de interim directeur-bestuurder;
- de interim directeur-bestuurder nam deel aan de zelfevaluatie RvC.

### 5.4.3 Permanente educatie

De bestuurder volgt permanente educatie volgens de woningwet en de kaders van Aedes.

Per 31 juli 2023 heeft mevrouw M.M. Kräwinkel haar functie als directeur-bestuurder van woCom beëindigd. Vanaf 1 augustus 2023 is mevrouw A. Nieuwland gestart als interim bestuurder en moest minimaal 15 PE-punten behalen in 2023.

Mevrouw M. Kräwinkel tot 1-8-2023

Naam	2021	2022	2023	2021-2023	3-jaars norm
M.M. Kräwinkel	86	96	16	198	108

Behaalde PE-punten 2020-2022: 187 (norm: 108); 2019-2021: 117 (norm:108); 2018-2020: 116,5 (norm: 108); 2017-2019: 174,5 (norm: 108)

Opleiding 2023 M.M. Kräwinkel	Thema	Punten
Vervolg Masterclass Wonen en Zorg Coincide	Maatschappelijke verankering	12
Themabijeenkomst Arbeidsmarkt (Kjenning)	Strategie, beleid en communicatie	4
		16

Mevrouw A. Nieuwland vanaf 1-8-2023

Naam	Norm 2023	Behaald 2023	Voldaan	Saldo 2023
A. Nieuwland	15	21,5	Ja	+6,5

Opleiding 2023 A. Nieuwland	Thema	Punten
SOM Seminar Actualiteit Huurbeleid Woningcorporaties	Strategie, beleid en communicatie	6
SOM Seminar Financieel beleid	Vastgoed en financiën	6
Webinar Wet kwaliteitsborging voor het bouwen	Vastgoed en financiën	2
Bestuurdersbijeenkomst woningcorporaties MRE	Maatschappelijke verankering	4
Themabijeenkomst bestuurders en RVC's platform MRE woningcorporaties	Maatschappelijke verankering	3,5
		21,5

#### 5.4.4 Bezoldiging

De bezoldiging van de bestuurder valt binnen de normering van de Wet Normering Topinkomens.

Naam	Functie	Dienst- verband	Beloning	Belastbare onkosten	SV- premies	Voor- ziening*	Totaal	Maximum**
M.M. Kräwinkel	Directeur- bestuurder tot 1-8-2023	1,0	79.800 ***	0	0	10.584	90.384	92.732 ****
A. Nieuwland	Interim directeur- bestuurder vanaf 1-8-2023	1,0	50.130	541	0	5.495	56.166	78.386
<b>TOTAAL WNT</b>			129.930	541	0	16.079	146.550	171.118

\* Voorziening betaalbaar op termijn

\*\* Op basis van WNT2 bezoldigingsklasse F: € 187.000 per jaar in 2023

\*\*\* De arbeidsovereenkomst met de directeur-bestuurder is beëindigd per 31 juli 2023. De directeur-bestuurder heeft in de maand juli 2023 geen werkzaamheden meer verricht. Vanuit de wet- en regelgeving voor de WNT-verantwoording is de vergoeding over juli niet opgenomen in de beloning. De vergoeding over juli (€ 15.064) wordt beschouwd als vergoeding einde dienstverband waarvoor een wettelijk maximum geldt van € 75.000.

\*\*\*\* Voor M. Kräwinkel is het maximum naar rato bepaald op basis eerste 6 maanden van het jaar.

## 5.5 Tot Slot

### 5.5.1 Terugblik 2023

Voor woningcorporaties was 2023 een roerig jaar. Oorlog in de Oekraïne en Gaza die op de hele wereld invloed heeft met als gevolg daarvan veel vluchtelingen. Kosten die blijven stijgen. Vanuit de Nationale Prestatieafspraken grote opgaven voor nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid. Dit zijn belangrijke onderwerpen van gesprek bij woCom geweest. Daarnaast is het

kabinet gevallen en zijn er nieuwe verkiezingen geweest. De rijksoverheid werkt gestaag verder aan onder andere het versterken van de parlementaire regie op de volkshuisvesting en het reguleren van de middenhuur.

Voor woCom zelf was het ook een bijzonder jaar. Na zevenenhalf jaar heeft directeur-bestuurder Mirjam Kräwinkel afscheid genomen van woCom. Wij zijn Mirjam dankbaar voor wat zij voor woCom en haar huurders heeft betekend. Manager Vastgoed Anke Nieuwland heeft de taken van directeur-bestuurder waargenomen. Als RvC spreken wij onze waardering uit aan Anke dat zij deze taak op zich heeft genomen. Het is mooi om te zien hoe de organisatie in deze periode van waarneming elkaar steunt. De koers is doorgezet en woCom heeft laten zien de maatschappelijke organisatie te zijn met oog voor de belangen van het brede spectrum van wonen, zorg en welzijn. Er werden verschillende projecten opgeleverd, er is veel aandacht besteed aan beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming van de portefeuille en leefbaarheid/veiligheid in de wijken.

De medewerkers en het managementteam zetten elke dag met elkaar de schouders eronder en hebben er daarmee voor gezorgd dat we kunnen terugkijken op een goed jaar voor woCom. Als RvC willen wij ze daarvoor hartelijk dank zeggen en hopen dat we ook dit jaar weer kunnen bouwen op hun inzet.

In mei is gestart met de selectie- en benoemingsprocedure voor de nieuwe directeur-bestuurder. De selectiecommissie, bestaande uit leden van de Raad van Commissarissen, een afvaardiging van het MT, de OR en de huurdersorganisaties, is erin geslaagd een nieuwe directeur-bestuurder te selecteren. Op 1 februari 2024 is Marinus Biemans gestart.

### **5.5.2 Een vooruitblik**

Samen met Huurdersorganisatie/MT/RvC heeft er in november een themabijeenkomst plaatsgevonden waarbij veel onderwerpen voor een vooruitblik 2024 zijn besproken.

We hebben gesproken over hoe de ambities vanuit de Nationale Prestatieafspraken zich vertalen in de begroting 2024 en de daaropvolgende jaren. Beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen, de nieuwbouwopgave, midden huur, investeringen in het verduurzamen van bestaand bezit, veilige gemengde en leefbare wijken/buurten zijn onderwerp van gesprek geweest. Hierbij is ook aandacht besteedt aan de effecten van stijgende bouwkosten, hogere rente, inflatie, cao-stijgingen en huurverhogingen op de financiële positie van woCom. Gelukkig dat woCom er financieel goed voorstaat, maar als sector zien we dat we allemaal voor grote uitdagingen komen staan om de hoeveelheid van doelen en ambities te realiseren en duurzaam te kunnen financieren.

De uitdagingen zullen weer het nodige vragen van woCom en er worden dan ook keuzes gemaakt binnen de beschikbare capaciteiten. In 2024 zal op een aantal fronten ook de focus liggen om de basis weer verder op orde te brengen en goed te blijven borgen. Hierbij zullen we aandacht houden voor de juiste balans tussen het belang van onze huurders, de uitvoerbaarheid van de plannen en de beschikbare middelen.

De RvC heeft het vertrouwen dat de nieuwe bestuurder, Marinus Biemans, samen met het managementteam en de medewerkers van woCom deze uitdagingen aangaan.

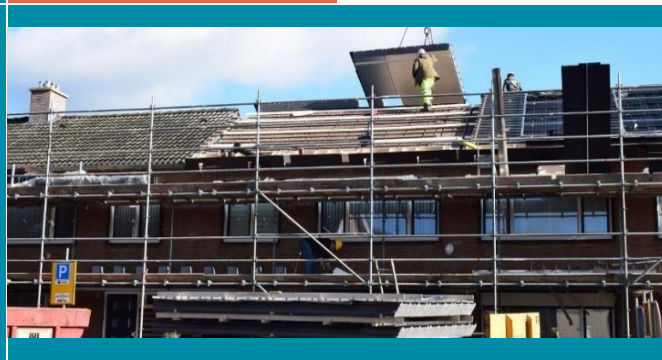
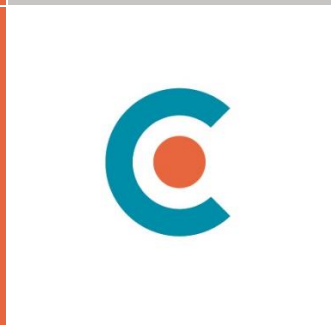
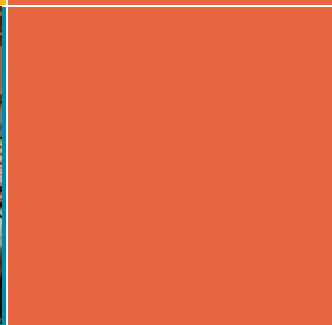
S. Warmoeskerken  
Voorzitter

# JAARREKENING



## DOELEN

- ✓ bieden van inzicht en overzicht
- ✓ voldoen aan de ratio's toezichthouders
- ✓ voldoen aan regelgeving verslaglegging
- ✓ goedkeurende verklaring accountant



## 6 JAARREKENING 2023

1.	Balans per 31 december 2023 (voor resultaatbestemming) .....	48
2.	Functionele winst- en verliesrekening over 2023 .....	50
3.	Kasstroomoverzicht over 2023 (directe methode) .....	51
4.	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening .....	53
5.	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva .....	57
5.1.	Vastgoedbeleggingen .....	57
5.2.	Materiële vaste activa .....	59
5.3.	Financiële vaste activa .....	60
5.4.	Vorraden .....	61
5.5.	Vorderingen .....	61
5.6.	Liquide middelen .....	61
5.7.	Eigen vermogen .....	62
5.8.	Voorzieningen .....	62
5.9.	Langlopende schulden .....	63
5.10.	Kortlopende schulden .....	63
6.	Grondslagen voor de winst- en verliesrekening .....	64
6.1.	Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille .....	64
6.2.	Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling .....	65
6.3.	Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille .....	65
6.4.	Waardeveranderingen .....	65
6.5.	Nettoresultaat overige activiteiten .....	66
6.6.	Overige organisatiekosten .....	66
6.7.	Leefbaarheid .....	66
6.8.	Saldo financiële baten en lasten .....	66
6.9.	Belastingen .....	67
6.10.	Resultaat deelnemingen .....	67
6.11.	Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie .....	68
6.12.	Personeelskosten .....	68
6.13.	Pensioenlasten .....	68
6.14.	Overige organisatiekosten (toegerekend) .....	69
6.15.	Toerekening baten en lasten .....	69
7.	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht .....	69
8.	Toelichting balans .....	70
8.1.	Vastgoedbeleggingen .....	70
8.2.	Materiële vaste activa .....	78
8.3.	Financiële vaste activa .....	78
8.4.	Vorraden .....	80
8.5.	Vorderingen .....	80
8.6.	Liquide middelen .....	81
8.7.	Eigen vermogen .....	82
8.8.	Voorzieningen .....	83

8.9.	Langlopende schulden .....	83
8.10.	Kortlopende schulden .....	86
8.11.	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.....	87
8.12.	Gebeurtenissen na balansdatum .....	88
9.	Toelichting winst- en verliesrekening .....	89
9.1.	Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille .....	89
9.2.	Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling .....	90
9.3.	Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille .....	91
9.4.	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	91
9.5.	Nettoresultaat overige activiteiten.....	92
9.6.	Overige organisatiekosten .....	93
9.7.	Leefbaarheid .....	93
9.8.	Saldo financiële baten en lasten .....	93
9.9.	Belastingen.....	94
9.10.	Resultaat deelneming .....	95
9.11.	Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie .....	95
9.12.	Personeelskosten .....	95
9.13.	Overige organisatiekosten (toegerekend) .....	96
9.14.	Bestemming van het resultaat .....	96
10.	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB .....	97
10.1.	Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak .....	97
10.2.	Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten .....	97
10.3.	Balans enkelvoudig DAEB en niet-DAEB (voor resultaatbestemming) .....	98
10.4.	Winst- en verliesrekening enkelvoudig DAEB en niet-DAEB.....	102
10.5.	Kasstroomoverzicht enkelvoudig DAEB en niet-DAEB.....	104
11.	Verantwoording uit hoofde van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen .....	108
12.	Ondertekening van de jaarrekening .....	112

## 1. Balans per 31 december 2023 (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.429.204	1.420.782
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	8.443	8.784
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.921	38.521
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.615	474
	<b>1.479.183</b>	<b>1.468.561</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>2.739</b>	<b>2.901</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	219	4.482
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Andere deelnemingen	297	245
Latente belastingvorderingen	2.675	2.355
Leningen u/g	0	0
	<b>3.191</b>	<b>7.082</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.485.113</b>	<b>1.478.544</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	665	940
Overige voorraden	263	263
	<b>928</b>	<b>1.203</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	193	294
Overheid	70	141
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.730	1.809
Overige vorderingen	136	248
Overlopende activa	490	220
	<b>4.619</b>	<b>2.712</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>9.001</b>	<b>9.492</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>14.548</b>	<b>13.407</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.499.661</b>	<b>1.491.951</b>



Bedragen x € 1.000

PASSIVA	31-12-2023	31-12-2022
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	880.942	881.112
Overige reserves	317.555	219.603
Onverdeeld resultaat	12.588	97.783
	<b>1.211.085</b>	<b>1.198.498</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	10.980	12.866
Voorziening garantieverplichtingen	0	79
	<b>10.980</b>	<b>12.945</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Leningen overheid	1.229	1.362
Leningen kredietinstellingen	220.338	222.982
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.613	36.472
Overige schulden	6.832	7.052
	<b>265.012</b>	<b>267.868</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	136	147
Schulden aan kredietinstellingen	2.645	2.589
Schulden aan leveranciers	2.664	3.172
Rekening-courant verbindingen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	976	770
Schulden ter zake van pensioenen	0	71
Overige schulden	1.069	1.097
Overlopende passiva	5.094	4.794
	<b>12.584</b>	<b>12.640</b>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>12.584</b>	<b>12.640</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.499.661</b>	<b>1.491.951</b>

## 2. Functionele winst- en verliesrekening over 2023

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2023	2022
Huuropbrengsten	58.953	58.166
Opbrengsten servicecontracten	1.508	1.215
Lasten servicecontracten	-1.526	-1.219
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.232	-3.937
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.138	-23.916
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.310	-8.097
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>28.255</b>	<b>22.212</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.834	6.376
Toegerekende organisatiekosten	-28	-117
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.137	-4.056
<b>Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>669</b>	<b>2.203</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.546	-4.710
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.707	92.367
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	378	59
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	599	452
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-2.862</b>	<b>88.169</b>
Opbrengsten overige activiteiten	624	339
Kosten overige activiteiten	-121	-11
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>503</b>	<b>328</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.800</b>	<b>-1.477</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-1.220</b>	<b>-1.012</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen	316	315
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	17	17
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	360	137
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.785	-8.941
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-8.092</b>	<b>-8.472</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>15.453</b>	<b>101.950</b>
Belastingen	-2.902	-5.006
Resultaat deelnemingen	37	839
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>12.588</b>	<b>97.783</b>

### 3. Kasstroomoverzicht over 2023 (directe methode)

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2023	2022
<b>1. OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
Huren	59.049	58.150
- Zelfstandige huurwoningen	53.027	52.370
- Onzelfstandige wooneenheden	47	37
- Intramuraal	5.333	5.188
- Maatschappelijk onroerend goed	312	251
- Bedrijfsmatig onroerend goed	199	176
- Parkeervoorzieningen	131	128
Vergoedingen servicecontracten	1.491	1.188
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	551	331
Rente ontvangsten	207	19
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>61.298</b>	<b>59.688</b>
Betalingen aan werknemers	-5.997	-5.496
Onderhoudsuitgaven	-19.993	-19.995
Overige bedrijfsuitgaven	-10.668	-8.569
Rente betalingen	-8.853	-9.114
Sectorspecifieke heffing	-358	-155
Verhuurderheffing	0	-3.014
Leefbaarheidsuitgaven	-286	-150
Vennootschapsbelasting	-5.142	-3.640
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-51.297</b>	<b>-50.133</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>10.001</b>	<b>9.555</b>

Omschrijving	2023	2022
<b>2. (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	5.025	6.266
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	140	0
<b>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>5.165</b>	<b>6.266</b>
Investeringen nieuwbouw huur	-6.298	-3.914
Investeringen bestaand bezit	-8.749	-5.324
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.016	-1.391
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-125	0
Aankoop grond	0	0
Investeringen overig	-111	-307
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-17.299</b>	<b>-10.936</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-12.134</b>	<b>-4.670</b>
<b>Financiële Vaste Activa</b>		
Ontvangsten verbindingen	4.300	0
Ontvangsten overig	17	13
Uitgaven verbindingen	-53	0
Uitgaven overig	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>4.264</b>	<b>13</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-7.870</b>	<b>-4.657</b>
<b>3. FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
Nieuw te borgen leningen	0	0
Nieuwe onborgde leningen	0	0
Aflossingen geborgde leningen	-2.523	-8.710
Aflossingen onborgde leningen	-99	-95
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-2.622</b>	<b>-8.805</b>
<b>Totaal jaarlijkse kasstroom</b>	<b>-491</b>	<b>-3.907</b>
<i>Verloop geldmiddelen</i>		
Saldo begin verslagjaar	9.492	13.399
Totaal jaarlijkse kasstromen	-491	-3.907
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>9.001</b>	<b>9.492</b>

## 4. Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. 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.

### Toelichting consolidatievrijstelling

In de jaarrekening van Stichting woCom heeft geen consolidatie plaatsgevonden, omdat woCom gebruik maakt van een vrijstelling op grond van artikel 2:407, lid 1 BW. De balansposten en resultatenrekening van onderstaande rechtspersonen zijn daarom niet geconsolideerd.

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	
		2023	2022
woCom Holding B.V.	Someren	100%	100%
woCom Centrumplan Leende B.V.	Someren	nvt	100%
woCom Brandevoort B.V.	Someren	nvt	100%
woCom Vastgoedexploitatie B.V.	Someren	nvt	100%

De netto vermogenswaarde van de deelnemingen is opgenomen in de post deelnemingen in groepsmaatschappijen van de balans. WoCom Centrumplan Leende B.V., woCom Brandevoort B.V. en woCom Vastgoedexploitatie B.V. zijn per 30-4-2023 opgeheven.

De overige te vermelden gegevens van andere deelnemingen betreffen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	
		2023	2022
Woonwagens & Standplaatsen Beheer B.V.	Someren	25,0%	25,0%

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

### Regelgeving

De 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, met uitzondering van enkele uitzonderingen van specifieke aard. Ook is deze 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 als zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### **Stelselwijzigingen**

In de jaarrekening van 2023 is geen sprake van stelselwijzigingen.

### **Schattingswijzigingen**

In de jaarrekening van 2023 is geen sprake van schattingswijzigingen.

### **Presentatiewijzigingen**

In de jaarrekening van 2023 is geen sprake van presentatiewijzigingen.

### **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. Als 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 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. Als per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst-en-verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijshedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

#### *Afscheiden embedded derivaten*

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt volgens 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.

### **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 ook betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting woCom. Bij de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele investeringen en herstructurering geldt dat naast de waardebepaling van het vastgoed ook bij de stichtingskosten schattingen gemaakt worden.

*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.

### **Marktwaarde**

WoCom heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In corop regio Zuidoost-Noord-Brabant bedraagt het validatie-effect conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 circa 9% te laag. Dit validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt en bedraagt circa € 63 miljoen. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 d.d. 29 maart 2024 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2023 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2023 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

### **Beleidswaarde**

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,10%-punt (Corop regio Zuidoost-Noord-Brabant). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa € 45 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 5,44% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 5,35% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.



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

### 5.1. Vastgoedbeleggingen

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

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met overwegend een huurprijs onder de liberalisatiegrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De liberalisatiegrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (2022: € 763,47). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat ook 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. Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. 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 in overeenstemming met de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderversverlies te zijn gebaseerd op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat in lijn met de voorschriften over onderhoud en verbetering van BZK op het moment dat deze zich voordoen.

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 aanschafwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

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. De woningen blijven in verhuur.
- Inrekening van de 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.
- Boven-inflatoire huurverhogingen blijven alleen gehandhaafd in de beleidswaarde als dit overeenkomt met het beleid van de corporatie.
- 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 zoals opgenomen in de resultatenrekening.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG / Parkeren is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten 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 daarom van invloed op deze waarde.

### 5.1.2 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”.

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

### 5.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209). Investeringssubsidies worden in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Als gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post ‘overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen over DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resulterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post ‘overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

## 5.2. Materiële vaste activa

### 5.2.1 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 onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

### **5.3. Financiële vaste activa**

#### **5.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen**

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, maar 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 ook 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 al op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

#### **5.3.2 Andere deelnemingen**

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

#### **5.3.3 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 2,975% 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.

#### **5.3.4 Leningen u/g**

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

### **5.4. Voorraden**

#### **5.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop**

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie 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.

#### **5.4.2 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.

### **5.5. Vorderingen**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van een noodzakelijk geachte voorziening voor oninbaarheid, welke statistisch wordt bepaald.

### **5.6. Liquide middelen**

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

## 5.7. Eigen vermogen

In het algemeen geldt dat de waardering van het eigen vermogen een resultante is van de waardering van de activa en de overige passiva. Hoewel het eigen vermogen als een resterend saldo is gedefinieerd, wordt het niettemin in de balans verder onderverdeeld. Een dergelijke onderverdeling is relevant voor economische beslissingen van de gebruikers van de jaarrekening, onder meer als de onderverdeling een aanwijzing vormt voor wettelijke en andere beperkingen op de vrije beschikbaarheid van het eigen vermogen.

### 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.

## 5.8. 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 ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

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

### 5.8.1 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. Als 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.

### **5.8.2 Voorziening garantieverplichtingen**

Stichting woCom stond garant voor een lening van € 0,4 miljoen, welke is aangevraagd door stichting Low Cost Housing (LCHF) 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. Vanaf 2016 heeft woCom een vordering op DIGH omdat WoCom de leningsverplichtingen van LCHF heeft voldaan. In 2023 zijn WoCom en DIGH overeengekomen om deze vordering van € 293.000 af te wikkelen voor € 25.000, zodat DIGH haar activiteiten kan staken. De vordering was reeds afgewaardeerd. De ontvangst van € 25.000 en de restant voorziening van € 79.000 zijn ten gunste van het resultaat afgewikkeld in 2023.

## **5.9. 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 het agio op het uitgeoefend embedded derivaat opgenomen. De waardering is het originele agio waarop lineair vrijval plaatsvindt.

## **5.10. Kortlopende schulden**

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

## 6. Grondslagen voor de winst- en verliesrekening

### 6.1. Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 6.1.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. De opbrengsten 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 als zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

De huurverhoging voor het verslagjaar 2023 is van overheidswege gemaximeerd op 2,6%. Voor vrijesectorwoningen geldt een maximale huurverhoging van 4,1%. Wocom heeft de huren in 2023 met 2,6% verhoogd. Hierop uitgezonderd zijn woningen met een hoog energielabel en woningen waar een sloopbesluit op is genomen. Voor deze woningen is de huur bevroren. Daarnaast is de Wet eenmalige huurverlaging 2023 van kracht getreden. Daarbij is de huur van huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum ingeval de huur hoger was dan € 575 verlaagd naar € 575 per maand. Gemiddeld is de huur met 0,0% verhoogd.

#### 6.1.2 Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen servicecontracten zijn overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van werkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats.

#### 6.1.3 Lasten servicecontracten

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

#### 6.1.4 Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

#### 6.1.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

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

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

#### 6.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

#### **6.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

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

- Verhuurderheffing (tot en met 2022)
- onroerendezaakbelasting;
- waterschapslasten
- verzekeringskosten.

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

### **6.2. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

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

### **6.3. Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille**

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

### **6.4. Waardeveranderingen**

#### **6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

#### **6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

#### **6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

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

#### **6.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop**

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

### **6.5. Nettoresultaat overige activiteiten**

#### **6.5.1 Opbrengsten overige activiteiten**

Hieronder worden onder andere de opbrengsten vanuit zonnepanelen, zendmasten en zonwering verantwoord en ook incidentele opbrengsten.

#### **6.5.2 Kosten overige activiteiten**

Hieronder worden exploitatiekosten WKO-installaties en kosten voor acquisitie en haalbaarheid verantwoord.

### **6.6. Overige organisatiekosten**

De overige organisatiekosten zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten op het gebied van governance en bestuur, portfoliomanagement, asset management, treasury, jaarverslaggeving en control, personeel en organisatie. Het agio op de Vestia ruillening is als volkshuisvestelijke bijdrage opgenomen. De systematiek van de toerekening wordt toegelicht in “7.15 Toerekening baten en lasten”.

De saneringsheffing en de bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties maken ook deel uit van de overige organisatiekosten.

### **6.7. Leefbaarheid**

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Dit betreffen naast leefbaarheid ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “7.15 Toerekening baten en lasten”.

### **6.8. Saldo financiële baten en lasten**

#### **6.8.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen**

Dit betreffen waardeveranderingen van het embedded derivaat.

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

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

### 6.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

### 6.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief 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.

## 6.9. Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Vanaf 2008 heeft WoCom haar aangiften vennootschapsbelasting ingediend op basis van Vaststellingsovereenkomst 2 (verder: VSO 2). Eind 2022 heeft de belastingdienst VSO 2 opgezegd, met ingang van belastingjaar 2023. De opzegging kan vooral de (terugname van) duurzame afwaarderingen van het vastgoed en gemengde projecten raken.

WoCom wordt echter niet direct geraakt op deze onderdelen en heeft, vooralsnog, op basis van de uitgangspunten van VSO2 de fiscale positie eind 2023 en het fiscaal resultaat over 2023 bepaald. De werkelijk te betalen belasting kan nog afwijken op basis van jurisprudentie en lopende procedures..

## 6.10. Resultaat deelnemingen

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

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

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

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

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in “7.15 Toerekening baten en lasten”.

### 6.12. Personeelskosten

Personeelskosten bestaan uit lonen, salarissen en sociale lasten en overige personeelskosten. 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. Onder overige personeelskosten zijn onder meer de kosten van inhuur van personeel en opleiding opgenomen. De personeelskosten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in “7.15 Toerekening baten en lasten”.

### 6.13. Pensioenlasten

WoCom heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). Het bedrijfstakpensioenfonds houdt toezicht op de risico's op een overkoepelende wijze, niet per bedrijf of werknemer, en is onderworpen aan de regelgeving van De Nederlandse Bank, de toezichthouder op de pensioenfondsen in Nederland. Volgens de Nederlandse Pensioenwet moet een bedrijfstakpensioenfonds worden getoetst aan specifieke criteria, met inbegrip van de dekkingsgraad van het pensioenfonds. Deze dekkingsgraad moet minimaal 105% zijn. Elke onderneming die deelneemt in het bedrijfstakpensioenfonds betaalt dezelfde premie die is berekend als een percentage van de totale pensioengrondslag. De premie kan jaarlijks fluctueren op basis van de dekkingsgraad van het pensioenfonds. De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Op een langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 127,1%. 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 2023 (en 2022) bestaan er, naast eventueel 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”.

#### **6.14. Overige organisatiekosten (toegerekend)**

De overige organisatiekosten (toegerekend) omvat onder andere:

- 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”.

#### **6.15. 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.

### **7. Grondslagen voor het 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.

## 8. Toelichting balans

Bedragen x € 1.000

### 8.1. Vastgoedbeleggingen

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

Omschrijving	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	575.741	7.214	582.955
Cumulatieve herwaarderingen	863.569	3.609	867.178
Cumulatieve waardeveranderingen	-18.528	-2.039	-20.567
<b>Boekwaarden per 1 januari</b>	<b>1.420.782</b>	<b>8.784</b>	<b>1.429.566</b>
<b>Mutaties</b>			
Investerings - bestaande bouw	9.063	4	9.067
Onrendabele top bestaande bouw	-3.454	0	-3.454
Investerings - oplevering nieuwbouw	4.869	0	4.869
Onrendabele top nieuwbouw	-954	0	-954
Desinvesteringen	-4.529	-225	-4.754
Aankopen	600	0	600
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	23	-23	0
Aanpassing marktwaarde	2.804	-97	2.707
<b>Totaal mutaties</b>	<b>8.422</b>	<b>-341</b>	<b>8.081</b>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	589.616	7.053	596.669
Cumulatieve herwaarderingen	861.700	3.533	865.233
Cumulatieve waardeveranderingen	-22.112	-2.143	-24.255
<b>Boekwaarden per 31 december</b>	<b>1.429.204</b>	<b>8.443</b>	<b>1.437.647</b>

#### 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 waarderen 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 waarderen marktwaarde voor woongelegenheden (excl. woonwagens) en parkeergelegenheden. Stichting woCom hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen 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 doorexploiteren (EGW+ MGW)	5,10 % - 5,68 %
Woongelegenheden obv uitponden (EGW+ MGW)	5,86 % - 6,44 %
Parkeergelegenheden	7,69 % - 7,78 %
Disconteringsvoet Full	Percentage
Woongelegenheden (woonwagens)	8,75 % - 10,50 %
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	5,60 % - 9,25 %
Intramuraal zorgvastgoed	5,60 % - 8,00 %

### 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	2005-2019
Someren per kern/wijk	Bedrijfsonroerendgoed	vanaf 2020
	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	2023	2024	2025	2026	2027
Prijsinflatie (2028 e.v.= 2%)	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Loonstijging (2028= 3,3%, 2029 e.v. = 2,5%)	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%
Bouwkostenstijging (2028= 3,3%, 2029 e.v.= 2,5%)	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%
Leegwaardestijging (ZO Noord-Brabant) (2022 = -1,09%)	3,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW (doorexploiteren)				€ 1.612	€ 2.205

Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW (doorexploiteren)	€ 1.254 - € 2.315
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW (uitponden)	€ 893 - € 1.150
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW (uitponden)	€ 726 - € 1.342
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Student (kamers, doorexploiteren)	€ 422 - € 1.231
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Woonwagen	€ 1.651 - € 2.194
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorg (Extramuraal, doorexploiteren)	€ 1.718 - € 2.259
Achterstallig onderhoud per vhe - alle typen (primo jaar 1)	€ 0 - € 8.858
Beheerkosten - EGW	€ 509
Beheerkosten - MGW	€ 499
Beheerkosten - Student/woonwagen	€ 471
Beheerkosten - Zorg (Extramuraal)	€ 460
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2022)	Asten: 0,1020% Cranendonck: 0,1019% Heeze-Leende: 0,0912% Helmond: 0,1187% Laarbeek: 0,0960% Someren: 0,0985%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,0700%
Huurstijging boven looninflatie (2024-2025)/prijnsinflatie (vanaf 2026) voorgaand jaar bij gereguleerde eenheden	0,00%    0,00%    0,50%    0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar bij geliberaliseerde eenheden	1,00%    0,00%    0,00%    0,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen en bij verkoop (in maanden)	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3
Mutatiekans bij EGW, MGW, Extramuraal	Minimaal 4,00% bij aanvang en maximaal 50,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren Woonwagen	5,00%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 604
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4% vanaf 1-1-2023

In het doorexploiteer-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	2024	2025	2026	2027
Basis				
Instandhoudingsonderhoud		BOG: € 6,88 per m2 BVO excl. btw MOG: € 8,36 per m2 BVO incl. btw ZOG: € 11,11 per m2 BVO incl. btw		
Mutatieonderhoud – BOG		€ 11,53 per m2 BVO excl. Btw		
Mutatieonderhoud – MOG, ZOG		€ 13,97 per m2 BVO incl. btw		
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 2022)	Asten: 0,2767% Cranendonck: 0,2799% Heeze-Leende: 0,1861% Helmond: 0,2440% Laarbeek: 0,2624% Someren: 0,1549% 0,1300%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG, MOG (% van de WOZ)	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten ZOG (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2022)	Alle gemeenten: 0,35%
Contractduur na opzegging (in jaren)	10 jaar
Mutatieleegstand (in maanden)	6 maanden
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4% vanaf 1-1-2023
<i>Full</i>	
Markthuurstijging conform prijsinflatie	3,80%      2,40%      2,00%      2,00%
Markthuur	BOG en MOG: € 57,5 - € 145 per m2 VVO ZOG: € 87,5 - € 145 per m2 VVO
Exit yield	BOG en MOG: 6,05% - 11,25% ZOG: 6,00% - 8,50%
Mutatiekans na expiratie huurcontract	100%

Parameters parkeergelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Leegwaardestijging (conform prijsinflatie, 2022 = 10%)	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats per jaar					€ 63
Instandhoudingsonderhoud - garagebox per jaar					€ 214
Beheerkosten – parkeerplaats per jaar					€ 32
Beheerkosten – garagebox per jaar					€ 43
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2022)					0,2300%
Juridische splitsingskosten per eenheid					€ 604
Technische splitsingskosten per eenheid					€ 0
Verkoopkosten per eenheid					€ 604
Mutatieleegstand (in maanden)					6
Mutatiekans					6,01% - 8,48%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)					11,4% vanaf 1-1-2023

### *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 284 MOG/ZOG-eenheden, geclusterd in 8 complexen.

- Markttechnische update van 263 BOG/MOG/ZOG-eenheden, geclusterd in 24 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 111027 en 171007. Er is hier een huurkorting ingerekend voor beide complexen voor aankomende 15 jaar conform contractuele verplichting. Voor het complex 114005 is eveneens een huurkorting ingerekend t.b.v. huurbevrozing.
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit o.a. de NVM-database. Markthuurstijging is niet toegepast, het handboek representeert een marktconforme stijging.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd), beter passend en tot meer marktconforme 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)	Niet van toepassing bij BOG. 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 niet toegepast. Taxateur acht de onderhoudskosten op basis van de basisversie voldoende passend bij de getaxeerde complexen.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij alle complexen. Na expiratie van het huurcontract is een mutatiekans van 100% ingerekend. Deze vrijheidsgraad (mutatiegraad doorexpluiten) is ook toegepast bij de twee woonwagenlocaties; o.b.v. een mutatiegraad van 5%.
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.

### Beleidswaarde

*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 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>	1.429.204	8.443	1.437.647
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	258.486	767	259.253

Betaalbaarheid (huren)	-663.033	-752	-663.785
Kwaliteit (onderhoud)	-420.884	-919	-421.803
Beheer (beheerkosten)	-4.981	59	-4.922
	<hr/>		
	-830.412	-845	-831.257
<b>Beleidswaarde</b>	598.792	7.598	606.390

### Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2023	2022
Disconteringsvoet doorexploiteren	5,44%	5,38%
Streefhuur per maand per woning	€ 618	€ 580
Lasten onderhoud per jaar/per woning	€ 3.201	€ 3.055
Lasten beheer per jaar/per woning	€ 828	€ 771

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	45.271 lager
	0,5% lager	48.268 hoger
Streefhuur per maand*	€ 25 hoger	19.180 hoger
	€ 25 lager	28.687 lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	31.329 lager
	€ 100 lager	31.329 hoger

(= het effect op de beleidswaarde is bij een hogere streefhuur minder groot omdat de streefhuren worden afgetopt op huurcategoriëgrens)

### Eigen vermogen

Per 31 december 2023 is in totaal € 865 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2022: € 867 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 € 831 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. Dit impliceert dat circa 69% 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 markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

### Overige gegevens inzake vastgoed in exploitatie

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

Het onroerend goed is deels gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Het grootste deel van het onroerend goed is gefinancierd vanuit het eigen vermogen van de stichting. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 8.772 (2022: 8.788) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 252 (2022: 255) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.836 miljoen (2022: € 1.637 miljoen).

WoCom heeft de verkoop van huurwoningen vrijwel stilgelegd. Om de doelstelling van de Regionale Woondeal te kunnen halen is stoppen met verkopen een veel zekerdere route om toch voldoende sociale huurwoningen te krijgen dan het ontwikkelen met meer nieuwbouw. Enkel in uitzonderlijke situaties komt verkoop nog in beeld. Er worden in 2024 naar verwachting 5 woningen verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 1,2 miljoen.

#### 8.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.880	10.707	24.587
Cumulatieve herwaarderingen	8.252	5.682	13.934
<b>Boekwaarden per 1 januari</b>	<b>22.132</b>	<b>16.389</b>	<b>38.521</b>
<b>Mutaties</b>			
Investerings	0	0	0
Desinvesteringen	-1.356	-823	-2.180
Herclassificatie	0	0	0
Herwaarderingen	1.632	947	2.580
<b>Totaal mutaties</b>	<b>276</b>	<b>124</b>	<b>400</b>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.045	10.167	23.212
Cumulatieve herwaarderingen	9.363	6.346	15.709
<b>Boekwaarden per 31 december</b>	<b>22.408</b>	<b>16.513</b>	<b>38.921</b>

	2023	2022
<b>DAEB</b>		
Aantal eenheden 1 januari	99	103
Verkopen boekjaar	0	0
Terugkopen boekjaar	-6	-4
Aantal eenheden 31 december	93	99
<b>Niet-DAEB</b>		
Aantal eenheden 1 januari	67	70
Verkopen boekjaar	0	0
Terugkopen boekjaar	-3	-3
Aantal eenheden 31 december	64	67

Tot en met ultimo het verslagjaar zijn in totaal 157 woningen verkocht onder voorwaarden (166 woningen in 2022).

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

### 8.1.3 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

Omschrijving	DAEB
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.785
Cumulatieve waardeveranderingen	-7.311
<b>Boekwaarden per 1 januari</b>	<b>474</b>
<b>Mutaties</b>	
Investerings	7.185
Investerings - opleveringen nieuwbouw	-3.915
Overboeking uit exploitatie	2.908
Waardeveranderingen	-4.036
<b>Totaal mutaties</b>	<b>2.141</b>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.963
Cumulatieve waardeveranderingen	-11.347
<b>Boekwaarden per 31 december</b>	<b>2.615</b>

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag van € 154.000 aan bouwrente geactiveerd (2022: € 119.000).

## 8.2. Materiële vaste activa

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

Omschrijving	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.073
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-5.172
<b>Boekwaarden per 1 januari</b>	<b>2.901</b>
<b>Mutaties</b>	
Investerings	92
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-253
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-161</b>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.086
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-5.347
<b>Boekwaarden per 31 december</b>	<b>2.739</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

## 8.3. Financiële vaste activa

### 8.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2023	2022		
Stand per 1 januari	4.482	3.643		
Resultaat verslagjaar	37	839		
Kapitaal (terug)storting	-4.300	0		
<b>Stand per 31 december</b>	<b>219</b>	<b>4.482</b>		
Betreft	Aandeel	Vestigingsplaats	Resultaat 2023	Eigen vermogen 31-12-2023
woCom Holding B.V.	100%	Someren	37	219

### 8.3.2 Andere deelnemingen

	2023	2022
Deelneming Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V.		
Stand begin verslagjaar	245	245
Kapitaalstorting(en)	52	0
Resultaat deelneming	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>297</b>	<b>245</b>

### 8.3.3 Latente belastingvorderingen

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

	2023	2022
Saldo begin verslagjaar	2.355	3.264
Afloop	37	-77
Verkopen	0	0
Overige mutaties	283	-832
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>2.675</b>	<b>2.355</b>

Specificatie belastinglatentie:

Waardering	Bedrijfs- economisch	Fiscaal	Vershil	Latentie
Leningen o/g	-224.344	-227.853	3.509	700
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	0	3.709	-3.709	812
Embedded derivaat	7.052	0	7.052	1.163
	<b>-217.292</b>	<b>-224.144</b>	<b>6.852</b>	<b>2.675</b>

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 277 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 3.682 (2022: € 3.528).

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 het afschrijvingspotentieel van het vastgoed en de waardering van leningen en derivaten. Bij het afschrijvingspotentieel is een gerekend met een gemiddelde looptijd van 15 jaar.

Het afschrijvingspotentieel is slechts een beperkt deel van het totale waarderingsverschil tussen fiscale (€ 1.116,5 miljoen) en commerciële boekwaarde (€ 1.481,5 miljoen) van € 365,0 miljoen. Buiten het afschrijvingspotentieel wordt dit waardeverschil niet gerealiseerd en is hiervoor geen latentie gevormd.

### 8.3.4 Leningen u/g

	2023	2022
Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V. te Helmond	183	192
Af: Voorziening 'woonwagens en standplaatsen'	-183	-192
<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 € 50.000 en € 237.500) met een looptijd van 30 jaar en een rendement van 4% (einddata 17 december 2037 en 11 november 2038).

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

## 8.4. Voorraden

### 8.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2023	2022
Teruggekochte koopgarantwoningen	665	940
<b>Totaal</b>	<b>665</b>	<b>940</b>

In 2023 zijn 6 koopgarantwoningen teruggekocht met als intentie deze te verkopen. Daarvan zijn 4 woningen in 2023 verkocht. De overige 2 woningen verwacht woCom in 2024 tegen balanswaarde te verkopen.

### 8.4.2 Overige voorraden

	2023	2022
Grondposities	263	263
<b>Totaal</b>	<b>263</b>	<b>263</b>

## 8.5. Vorderingen

### 8.5.1 Huurdebiteuren

	2023	2022
Huurachterstand en overige vorderingen	717	783
Af: voorziening 'dubieuze debiteuren'	-524	-489
<b>Totaal</b>	<b>193</b>	<b>294</b>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2023 is 1,22% van de netto jaar huur (eind 2022: 1,34%).

De voorziening 'dubieuze debiteuren' geeft onderstaand verloop:	2023	2022
Saldo begin verslagjaar	489	461
Dotatie ten laste van de exploitatie	149	113
Geïnd op afgeboekte posten	18	58
Afgeboekte oninbare posten	-132	-143
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>524</b>	<b>489</b>



### 8.5.2 Overheid

	2023	2022
Asten	0	0
Cranendonck	16	3
Heeze-Leende	21	5
Helmond	33	33
Laarbeek	0	0
Someren	0	100
<b>Totaal</b>	<b>70</b>	<b>141</b>

### 8.5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	2023	2022
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 8.5.4 Belastingen en sociale premies verzekeringen

	2023	2022
Vennootschapsbelasting	3.730	1.809
<b>Totaal</b>	<b>3.730</b>	<b>1.809</b>

### 8.5.5 Overige vorderingen

	2023	2022
Kopers woningen	0	212
Diversen	136	36
<b>Totaal</b>	<b>136</b>	<b>248</b>

### 8.5.6 Overlopende activa

	2023	2022
Verzekering	13	126
Vooruitbetaalde kosten	14	21
Licentievergoedingen	85	68
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	26	2
Jaarafrekeningen elektra en gas	345	0
Overige	8	3
<b>Totaal</b>	<b>490</b>	<b>220</b>

## 8.6. Liquide middelen

	2023	2022
Kas	2	1
BNG	7.986	2.116
ING	0	3.223
ABN Amro	0	931
Rabobank	1.013	3.221
<b>Totaal</b>	<b>9.001</b>	<b>9.492</b>

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van woCom.

## 8.7. Eigen vermogen

### 8.7.1 Herwaarderingsreserve

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

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	Vastgoed in exploitatie	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2022	778.898	14.230	793.127
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.592	-695	-3.286
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	94.679	399	95.078
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-3.807	0	-3.807
Herclassificaties/herkwalificaties	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0
<b>Boekwaarde per 31 december 2022</b>	<b>867.178</b>	<b>13.934</b>	<b>881.112</b>
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.510	-805	-2.315
Realisatie uit hoofde van sloop	-2.422	0	-2.422
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	13.856	2.580	16.436
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-11.869	0	-11.869
Herclassificaties/herkwalificaties	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>865.233</b>	<b>15.709</b>	<b>880.942</b>

### 8.7.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2023	2022
Stand per 1 januari	219.603	221.874
Winstverdeling vorig boekjaar	97.783	85.714
Toename ten laste van de herwaarderingsreserve	169	-87.985
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>317.555</b>	<b>219.603</b>

### 8.7.3 Onverdeeld resultaat

Het verloop van de resultaat boekjaar is als volgt:

	2023	2022
Stand per 1 januari	97.783	85.714
Resultaatverdeling	-97.783	-85.714
Resultaat boekjaar	12.588	97.783
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>12.588</b>	<b>97.783</b>

## 8.8. Voorzieningen

### 8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

	2023	2022
Saldo begin verslagjaar	12.866	7.915
Dotaties	8.249	7.336
Vrijval	-441	-1.409
Onttrekkingen	-7.382	-1.038
Waardemutatie	-2.312	62
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>10.980</b>	<b>12.866</b>

Is de voorziening betreft voor € 8,1 miljoen langlopend.

### 8.8.2 Voorziening garantieverplichtingen

	2023	2022
Saldo begin verslagjaar	79	82
Dotatie / onttrekking	-79	-3
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>0</b>	<b>79</b>

## 8.9. Langlopende schulden

### 8.9.1 Leningen overheid

	2023	2022
Totaal leningen begin verslagjaar	1.489	1.612
Aflossingen huidig verslagjaar	-127	-123
Subtotaal schuldrestant leningen	1.362	1.489
Aflossingsverplichting komend verslagjaar	-133	-127
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>1.229</b>	<b>1.362</b>

De marktwaarde van de opgenomen geldleningen per 31 december 2023, inclusief de aflossingsverplichting komend verslagjaar, bedraagt € 1,5 miljoen (2022: € 1,6 miljoen). Bij het contant maken van de toekomstige aflossingsverplichtingen is uitgegaan van actuele rentetarieven.

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

### 8.9.2 Leningen kredietinstellingen

	2023	2022
Totaal leningen begin verslagjaar	225.571	234.349
Amortisatie huidig verslagjaar	-95	-95
Aflossingen huidig verslagjaar	-2.494	-8.682
Subtotaal schuldrestant leningen	222.982	225.571
Amortisatie agio komend verslagjaar	-96	-95
Aflossingsverplichting komend verslagjaar	-2.549	-2.494

Saldo einde verslagjaar

220.338

222.982

Eind 2023 heeft woCom € 1,5 miljoen (2022: € 1,5 miljoen) opgenomen op haar rollover van € 7,5 miljoen. De looptijd is nog 7 jaar en de rente bedraagt 1 maands-euribor met een opslag van 26 basispunten. Deze opslag is vast tot 1 december 2027 in het kader van de spreiding van het renterisico 2026.

De marktwaarde van de opgenomen geldleningen per 31 december 2023, inclusief de aflossingsverplichting komend verslagjaar, bedraagt € 270,5 miljoen (2022: € 259,1 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 2023 € 1,1 miljoen, ultimo 2022 € 1,1 miljoen) is niet geborgd door het WSW, maar gegarandeerd door de gemeente Helmond. Als zodanig is deze lening inzetbaar voor DAEB-investeringen.

#### *Gewogen gemiddelde rentevoet*

De gemiddelde rentevoet van de lopende leningen ultimo 2023 is 4,01% (2022: 3,89%).

De gemiddelde rentevoet van de leningen met een looptijd langer dan 5 jaar is 3,93% (2022: 3,86%).

#### *Gemiddelde restant looptijd*

De gemiddelde restant looptijd van de lopende leningen ultimo 2023 is 19 jaar (2022: 20 jaar).

#### *Rente- en kasstroomrisico*

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

Rentepercentages	€	Renteherzieningsperiode	€	Resterende looptijd	€
Agio Vestialening	3.937	Agio Vestialening	3.937	Agio Vestialening	3.937
Roll over	1.500	Van 1 tot 3 maanden	9.000		
0% - 1%	20.956	Van 6 maanden tot 1 jaar	3.800	Van 1 tot 5 jaar	55.940
2% - 3%	369	Van 1 tot 5 jaar	7.500	Van 5 tot 10 jaar	9.867
3% - 4%	43.159	Van 5 tot 10 jaar	237	Van 10 tot 15 jaar	6.257
4% - 5%	149.120	> 10 jaar	420	Van 15 tot 20 jaar	2.597
5% - 6%	2.525	Geen	196.672	> 20 jaar	142.968
	<b>221.566</b>		<b>221.566</b>		<b>221.566</b>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 2.682 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

In de periode 2024-2028 vervallen onderstaande geldleningen:

Jaar	Aantal leningen	Gemiddeld rente%	Schuldrestant 31-12-2023
2024	0		0
2025	2	4,38%	11.855
2026	4	3,89%	37.200
2027	0		0
2028	0		0
<b>Totaal</b>	<b>6</b>		<b>49.055</b>

### 8.9.3 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

	2023	2022
Saldo begin verslagjaar	36.472	37.698
Verkochte woningen in verslagjaar	0	0
Subtotaal	36.472	37.698
Afname terugkoopverplichting	-2.061	-1.565
Waardeveranderingen	2.202	340
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>36.613</b>	<b>36.472</b>

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting met betrekking tot de woningen welke zijn verkocht onder voorwaarden koopgarant. Dit betreft in totaal 157 woningen, waarvan 93 huurwoningen uit het bestaand bezit en 64 nieuwbouwwoningen.

#### *Koopgarant*

In 2023 zijn 8 woningen teruggekocht (in 2022: 6 woningen) en voor 1 woning is de kortingsregeling afgekocht door de zittende bewoner (in 2022: 1 woning). WoCom en de verkoper delen bij terugkoop gezamenlijk in de waardeontwikkeling.

### 8.9.4 Overige schulden

	2023	2022
Saldo begin verslagjaar	7.273	7.493
Amortisatie	-220	-220
Subtotaal schuldrestant leningen	7.052	7.273
Amortisatie komend verslagjaar	-220	-220
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>6.832</b>	<b>7.052</b>

WoCom had 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 uitgeoefend. Dit recht ("receiver swaption") betreft het embedded derivaat en heeft een marktwaarde. De waarde wordt over de resterende periode tot en met 3 december 2055 looptijd lineair geamortiseerd.

## 8.10. Kortlopende schulden

### 8.10.1 Schulden aan overheid

	2023	2022
Aflossingsverplichting komend boekjaar	133	127
Overig	3	20
<b>Totaal</b>	<b>136</b>	<b>147</b>

### 8.10.2 Schulden aan kredietinstellingen

	2023	2022
Aflossingsverplichting komend boekjaar	2.549	2.494
Amortisatie Agio komend boekjaar	96	95
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>	<b>2.645</b>	<b>2.589</b>

### 8.10.3 Schulden aan leveranciers

	2023	2022
<b>Totaal</b>	<b>2.664</b>	<b>3.172</b>

### 8.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2023	2022
Omzetbelasting	790	542
Loonheffing	186	228
<b>Totaal</b>	<b>976</b>	<b>770</b>

### 8.10.5 Schulden ter zake van pensioenen

	2023	2022
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>71</b>

### 8.10.6 Overige schulden

	2023	2022
Vooruit ontvangen huurbetalingen	376	385
Te verrekenen servicekosten	26	88
Amortisatie komend verslagjaar	220	220
Verlofrechten personeel	277	275
Waarborgsommen	2	3
Accountantskosten	85	66
Fiscaal advies	5	50
Overig advies	78	10
<b>Totaal</b>	<b>1.069</b>	<b>1.097</b>

### 8.10.7 Overlopende passiva

	2023	2022
Transitorische rente geldleningen	4.197	4.255
Overige posten	897	539
<b>Totaal</b>	<b>5.094</b>	<b>4.794</b>

## 8.11. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### *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.

### *Belastinglatenties*

Over tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waardering van de vastgoedbeleggingen worden geen latenties gevormd. Corporaties hebben voortgezette verhuur als doel, waardoor deze waarderingsverschillen niet gerealiseerd worden.

### *Obligo WSW*

WoCom heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van deelneming van het WSW een obligolening aangetrokken. De hoofdsom komt overeen met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en *de woningcorporatie* niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, wordt deze ten gunste van het WSW uitbetaald en nadien, door WoCom afgelost.

### *Volmacht 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.

### *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 treasurystatuut van Stichting woCom staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het treasurystatuut.

### *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 renteafspraken 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 2023 bestaat er een aangegane verplichting van projecten in uitvoering voor een bedrag van € 9,0 miljoen inzake nog uit te voeren werkzaamheden.

#### *Verplichting budget loopbaanontwikkeling*

Het betreft een naar de toekomstgericht budget, toegekend aan de werknemers. Voor Stichting woCom betekent dit eind 2023 een bedrag van € 208.000 (2022: € 198.000). 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 € 100.000 (31.12.2022: € 138.000). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 77.000 en tussen 1 en 2 jaar € 22.000. De resterende looptijd van de leaseovereenkomsten is 2,7 jaar.

## **8.12. Gebeurtenissen na balansdatum**

Er hebben geen relevante gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden.



## 9. Toelichting winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

### 9.1. Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 9.1.1 Huuropbrengsten

<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	2023	2022
Woningen en woongebouwen	58.836	58.039
Overige onroerende zaken niet zijnde woningen	412	369
Subtotaal huren	59.248	58.408
Huurderving wegens leegstand	-603	-552
Huurderving wegens incassokorting	-26	-28
Huurderving overig	0	-18
Resultaat oninbare vorderingen	-148	-124
<b>Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>58.471</b>	<b>57.686</b>

<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	2023	2022
Woningen en woongebouwen	189	203
Overige onroerende zaken niet zijnde woningen	316	306
Subtotaal huren	505	509
Huurderving wegens leegstand	-22	-26
Huurderving overig	0	-14
Resultaat oninbare vorderingen	-1	11
<b>Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>482</b>	<b>480</b>

<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>58.953</b>	<b>58.166</b>
-------------------------------	---------------	---------------

De huuropbrengsten zijn als volgt naar gemeenten verdeeld:

	2023	2022
Asten	2.632	2.581
Cranendonck	9.565	9.452
Heeze-Leende	7.296	7.089
Helmond	13.528	13.447
Laarbeek	14.424	14.346
Someren	11.508	11.250
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>58.953</b>	<b>58.166</b>

#### 9.1.2 Vergoedingen servicecontracten

	2023	2022
Ontvangen vergoedingen servicekosten	1.571	1.212
Vergoedingsderving	-43	-23
Te verrekenen servicekosten	-20	26

<b>Totaal vergoedingen servicecontracten</b>	<b>1.508</b>	<b>1.215</b>
--	--------------	--------------

### 9.1.3 Lasten servicecontracten

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totaal</b>	<b>-1.526</b>	<b>-1.219</b>

### 9.1.4 Overheidsbijdragen

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totaal overheidsbijdragen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 9.1.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Woonbemiddelingskosten	-316	-270
PR & Communicatie	-44	-42
Kosten extern beheer	-115	-107
Diversen	-2	11
Toegerekende personeelskosten	-2.787	-2.708
Toegerekende overige organisatiekosten	-868	-721
Toegerekende afschrijvingen	-99	-100
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>-4.232</b>	<b>-3.937</b>

### 9.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Onderhoudslasten (cyclisch)	-15.604	-17.025
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-3.940	-3.633
Toegerekende personeelskosten	-2.370	-2.491
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.145	-689
Toegerekende afschrijvingen	-79	-78
<b>Totaal onderhoud</b>	<b>-23.138</b>	<b>-23.916</b>

### 9.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Verhuurderheffing	0	-5.046
Onroerendezaakbelasting	-2.858	-2.645
Verzekeringen	-276	-301
Diverse bedrijfslasten	-176	-105
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>-3.310</b>	<b>-8.097</b>

## 9.2. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 9.3. Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2023	2022
DAEB-vastgoed in exploitatie		
<b>DAEB-vastgoed</b>		
Opbrengst verkopen	3.801	5.795
Af boekwaarde	-2.962	-3.441
Af: direct toerekenbare kosten	-62	-102
Toegerekende personeelskosten	-21	-93
Toegerekende overige organisatiekosten	-5	-10
Toegerekende afschrijvingen	-1	-2
<i>Subtotaal verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>	<i>750</i>	<i>2.147</i>
Gerealiseerde waardeverandering als gevolg van terugkoop	-71	-50
<b>Subtotaal verkoop DAEB-vastgoed</b>	<b>679</b>	<b>2.097</b>
<b>Niet-DAEB-vastgoed</b>		
Opbrengst verkopen	1.230	801
Af boekwaarde	-1.175	-615
Af: direct toerekenbare kosten	-17	-16
Af: Toegerekende personeelskosten	-1	-11
Af: Toegerekende overige organisatiekosten	0	-1
Toegerekende afschrijvingen	0	0
<i>Subtotaal verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>	<i>37</i>	<i>158</i>
Gerealiseerde waardeverandering als gevolg van terugkoop	-47	-52
<b>Subtotaal verkoop niet-DAEB-vastgoed</b>	<b>-10</b>	<b>106</b>
<b>Totaal nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>669</b>	<b>2.203</b>

### 9.4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### 9.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Mutatie in de voorziening (dotaties/vrijval)	-5.496	-5.989
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	277	205
Toegerekende personeelskosten projectontwikkeling	-1.009	-628
Toegerekende overige organisatiekosten	-182	-102
Toegerekende afschrijvingen	-27	-17
Herwaardering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-109	1.821
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-6.546</b>	<b>-4.710</b>

#### 9.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
DAEB-vastgoed in exploitatie		

Toename marktwaarde	23.796	97.853
Afname marktwaarde	-20.992	-5.638
<b>Subtotaal niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed</b>	<b>2.804</b>	<b>92.215</b>
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	136	229
Afname marktwaarde	-233	-77
<b>Subtotaal niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed</b>	<b>-97</b>	<b>152</b>
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedgoedportefeuille</b>	<b>2.707</b>	<b>92.367</b>

#### 9.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov

	2023	2022
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.632	205
Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	-1.384	-174
<b>Subtotaal DAEB</b>	<b>248</b>	<b>31</b>
Niet-DAEB		
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	948	195
Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	-818	-166
<b>Subtotaal Niet-DAEB</b>	<b>130</b>	<b>29</b>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedgoedportefeuille vov</b>	<b>378</b>	<b>59</b>

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

	2023	2022
Waardeverminderingen	0	0
Terugname waardeverminderingen	599	452
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</b>	<b>599</b>	<b>452</b>

### 9.5. Nettoresultaat overige activiteiten

#### 9.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2023	2022
Vergoeding zendmasten	20	18
Vergoeding zonnepanelen	398	240
Vergoeding zonneschermen	35	35
Overige vergoedingen	171	46
<b>Totaal opbrengsten overige activiteiten</b>	<b>624</b>	<b>339</b>

#### 9.5.2 Kosten overige activiteiten

	2023	2022
Aanloopkosten (acquisitie en haalbaarheid)	-121	-11
<b>Totaal kosten overige activiteiten</b>	<b>-121</b>	<b>-11</b>

## 9.6. Overige organisatiekosten

	2023	2022
Obligoheffing	-315	-111
Toezichtkosten	-82	-74
Controle- en advieskosten	-170	-138
Bijdrageheffing Aw	-43	-43
Toegerekende personeelskosten	-932	-809
Toegerekende overige organisatiekosten	-234	-285
Toegerekende afschrijvingen	-23	-17
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>-1.800</b>	<b>-1.477</b>

## 9.7. Leefbaarheid

	2023	2022
Directe kosten leefbaarheid	-297	-152
Toegerekende personeelskosten	-709	-679
Toegerekende overige organisatiekosten	-190	-158
Toegerekende afschrijvingen	-24	-23
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>-1.220</b>	<b>-1.012</b>

## 9.8. Saldo financiële baten en lasten

### 9.8.1 Waardeveranderingen van FVA en van verplichtingen

	2023	2022
Amortisatie embedded derivaat	220	220
Amortisatie agio Vestia lening	96	95
<b>Totaal waardeveranderingen van FVA en verplichtingen</b>	<b>316</b>	<b>315</b>

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

	2023	2022
<b>Rente op financiële vaste activa</b>	<b>17</b>	<b>17</b>

### 9.8.3 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
Rente geactiveerd op projecten	154	119
Rente banken	206	19
<b>Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>360</b>	<b>138</b>

### 9.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
Rente leningen kredietinstellingen	-8.683	-8.764
Rente leningen overheid	-59	-64
Rente op liquide middelen	0	-53
Borgstellingsvergoeding	-23	-26

Bereidstellingsprovisie	-19	-16
Rente belastingdienst	-1	-2
Bankkosten	0	-16
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>-8.785</b>	<b>-8.941</b>

## 9.9. Belastingen

	2023	2022
<i>Acute belastingen(lasten)</i>		
Vennootschapsbelasting 2023	-4.548	0
Vennootschapsbelasting 2022	613	-4.645
Vennootschapsbelasting 2021	563	267
Vennootschapsbelasting 2020	73	135
Vennootschapsbelasting 2019	78	146
Subtotaal acute belastingen	-3.222	-4.097
<i>Latente vennootschapsbelasting (baten)</i>		
Mutatie belastinglatentie	320	-909
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-2.902</b>	<b>-5.006</b>

### Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

Toekomstige fiscale winsten kunnen niet meer verrekend worden (2023 0,0 miljoen). De effectieve belastingdruk bedraagt 4,9% (2022: 4,9%) en kan op hoofdlijnen als volgt gespecificeerd worden:

	2023	2022
Commercieel resultaat	12.588	97.783
Bij Vennootschapsbelasting	2.902	5.006
<i>Commercieel resultaat voor belastingen</i>	15.490	102.789
Vershil in opbrengsten	52	57
Vershil in afschrijvingen	-982	-1.004
Vershil in waardeveranderingen	2.249	-84.259
Vershil in onderhoud	-2.008	0
Vershil in overige bedrijfskosten	0	-2.002
Vershil in financiële baten en lasten	-625	-712
Vershil in verkoopresultaat	-698	-2.325
Vershil in belastingen en buitengewone resultaten	0	0
<i>Fiscaal resultaat</i>	13.478	12.545
Niet aftrekbare rente (ATAD)	4.205	5.608
Niet aftrekbare bedragen	16	15
Wijziging in toelaatbare reserves	0	0
Investeringsregelingen	-18	0
Mutatie compensabel verlies	0	0
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>17.681</b>	<b>18.167</b>
Belastingbedrag 19% over € 200.000 (15% over € 395.000)	38	59
Belastingbedrag 25,8% over de rest	4.510	4.585
<b>Totaal</b>	<b>4.548</b>	<b>4.645</b>

## 9.10. Resultaat deelneming

	2023	2022
Resultaat in deelneming woCom Holding	37	839
<b>Totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>37</b>	<b>839</b>

## 9.11. Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie

	2023	2022
<b>Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie</b>	<b>-253</b>	<b>-237</b>
<b>Toegerekend aan:</b>		
Verhuur- en beheeractiviteiten	-99	-100
Onderhoudsactiviteiten	-79	-78
Verkoop van vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop van onroerende goederen	-1	-2
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-27	-17
Overige organisatiekosten	-23	-17
Leefbaarheid	-24	-23
<b>Totaal</b>	<b>-253</b>	<b>-237</b>

## 9.12. Personeelskosten

	2023	2022
Lonen en salarissen	-4.537	-4.286
Sociale lasten	-782	-707
Pensioenlasten	-601	-573
Overige personeelskosten	-1.909	-1.853
<b>Totaal personeelskosten</b>	<b>-7.829</b>	<b>-7.419</b>
<b>Toegerekend aan:</b>		
Verhuur- en beheeractiviteiten	-2.787	-2.708
Onderhoudsactiviteiten	-2.370	-2.491
Verkoop van vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop van onroerende goederen	-22	-104
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-1.009	-628
Overige organisatiekosten	-932	-809
Leefbaarheid	-709	-679
<b>Totaal</b>	<b>-7.829</b>	<b>-7.419</b>

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis bedroeg:

	2023	2022
Afdeling Directie	3,1	4,2
Afdeling Wonen	33,6	30,7
Afdeling Vastgoed	16,9	14,7

Afdeling Bedrijfsvoering	22,1	22,6
<b>Totaal</b>	<b>75,7</b>	<b>72,2</b>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

### 9.13. Overige organisatiekosten (toegerekend)

	2023	2022
Automatiseringskosten	-1.010	-807
Controle- en advieskosten	-830	-487
Huisvestingskosten	-299	-216
Overige algemene kosten	-387	-357
PR & Communicatie	-34	-39
Contributie landelijke federatie	-64	-60
<b>Totaal indirecte organisatiekosten</b>	<b>-2.624</b>	<b>-1.966</b>
<b>Toegerekend aan:</b>		
Verhuur- en beheeractiviteiten	-868	-721
Onderhoudsactiviteiten	-1.145	-689
Verkoop van vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop van onroerende goederen	-5	-11
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-182	-102
Overige organisatiekosten	-234	-285
Leefbaarheid	-190	-158
	<b>-2.624</b>	<b>-1.966</b>

De honoraria voor de accountantsorganisatie belast met de controle van de jaarrekening, BDO Audit & Assurance B.V., die op basis van het toerekeningsbeginsel zijn verantwoord onder de controle- en advieskosten, zijn als volgt onder te verdelen:

	2023	2022
Controle van de jaarrekening	156	123
Andere controleopdrachten	15	13
Adviesdiensten of fiscaal terrein	0	0
Overige niet-controlewerkzaamheden	0	0
<b>Totaal</b>	<b>171</b>	<b>136</b>

### 9.14. Bestemming van het resultaat

#### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € 12.588 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

#### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 19 juni 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.



## 10. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

### 10.1. 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.

### 10.2. Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten

Stichting woCom bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

Aantal verhuureenheden	2023	2022
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	20	21
Bedrijfsonroerend goed in exploitatie	11	13
Parkeereenheden in exploitatie	221	221
<b>Totaal</b>	<b>252</b>	<b>255</b>

Eenheden woningen verkocht onder voorwaarden 66 67  
 De actieve afbouw voor wat betreft niet-DAEB activiteiten is gestopt. Er zijn voor het komend jaar geen concrete investeringsvoornemens voor het ontwikkelen van midden-huur woningen voor lage middeninkomens.

### 10.3. Balans enkelvoudig DAEB en niet-DAEB (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	DAEB 31.12.2023	Niet-DAEB 31.12.2023	Eliminatie	Totaal 31.12.2023
<b>Vaste activa</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.429.204	0		1.429.204
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	8.443		8.443
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.408	16.513		38.921
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.615	0		2.615
	<b>1.454.227</b>	<b>24.956</b>	<b>0</b>	<b>1.479.183</b>
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>2.739</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.739</b>
<b>Financiële vaste activa</b>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	219		219
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0		0
Andere deelnemingen	0	297		297
Latente belastingvorderingen	2.669	6		2.675
Leningen u/g	0	10.700	-10.700	0
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	21.548	0	-21.548	0
	<b>24.217</b>	<b>11.222</b>	<b>-32.248</b>	<b>3.191</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.481.183</b>	<b>36.178</b>	<b>-32.248</b>	<b>1.485.113</b>
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Voorraden</b>				
Vastgoed bestemd voor verkoop	325	340		665
Overige voorraden	35	228		263
	<b>360</b>	<b>568</b>	<b>0</b>	<b>928</b>
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	192	1		193
Overheid	70	0		70
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0		0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.730	0		3.730
Overige vorderingen	136	0		136
Overlopende activa	486	4		490
	<b>4.614</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>4.619</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>8.582</b>	<b>419</b>	<b>0</b>	<b>9.001</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>13.556</b>	<b>992</b>	<b>0</b>	<b>14.548</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.494.739</b>	<b>37.170</b>	<b>-32.248</b>	<b>1.499.661</b>

Bedragen x € 1.000

PASSIVA	DAEB 31.12.2023	Niet-DAEB 31.12.2023	Eliminatie	Totaal 31.12.2023
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserve	880.942	9.879	-9.879	880.942
Overige reserves	317.555	10.966	-10.966	317.555
Onverdeeld resultaat	12.588	703	-703	12.588
	<b>1.211.085</b>	<b>21.548</b>	<b>-21.548</b>	<b>1.211.085</b>
<b>Voorzieningen</b>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	10.980	0		10.980
Voorziening garantieverplichtingen	0	0		0
	<b>10.980</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.980</b>
<b>Langlopende schulden</b>				
Leningen overheid	1.229	0		1.229
Leningen kredietinstellingen	220.338	0		220.338
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.700	0	-10.700	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.000	15.613		36.613
Overige schulden	6.832	0		6.832
	<b>260.099</b>	<b>15.613</b>	<b>-10.700</b>	<b>265.012</b>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan overheid	136	0		136
Schulden aan kredietinstellingen	2.645	0		2.645
Schulden aan leveranciers	2.664	0		2.664
Belastingen en premies sociale verzekeringen	976	0		976
Schulden ter zake van pensioenen	0	0		0
Overige schulden	1.060	9		1.069
Overlopende passiva	5.094	0		5.094
	<b>12.575</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>12.584</b>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>12.575</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>12.584</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.494.739</b>	<b>37.170</b>	<b>-32.248</b>	<b>1.499.661</b>

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	DAEB 31.12.2022	Niet-DAEB 31.12.2022	Eliminatie	Totaal 31.12.2022
<b>Vaste activa</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.420.782	0		1.420.782
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	8.784		8.784
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.132	16.389		38.521
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	474	0		474
	<b>1.443.388</b>	<b>25.173</b>	<b>0</b>	<b>1.468.561</b>
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>2.901</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.901</b>
<b>Financiële vaste activa</b>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	4.482		4.482
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0		0
Andere deelnemingen	0	245		245
Latente belastingvorderingen	2.352	3		2.355
Leningen u/g	0	0		0
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	20.845	0	-20.845	0
	<b>23.197</b>	<b>4.730</b>	<b>-20.845</b>	<b>7.082</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.469.486</b>	<b>29.903</b>	<b>-20.845</b>	<b>1.478.544</b>
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Voorraden</b>				
Vastgoed bestemd voor verkoop	630	310		940
Overige voorraden	35	228		263
	<b>665</b>	<b>538</b>	<b>0</b>	<b>1.203</b>
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	282	12		294
Overheid	141	0		141
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0		0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.809	0		1.809
Overige vorderingen	248	0		248
Overlopende activa	215	5		220
	<b>2.695</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>2.712</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>3.398</b>	<b>6.094</b>	<b>0</b>	<b>9.492</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>6.758</b>	<b>6.649</b>	<b>0</b>	<b>13.407</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.476.244</b>	<b>36.552</b>	<b>-20.845</b>	<b>1.491.951</b>

Bedragen x € 1.000

PASSIVA	DAEB 31.12.2022	Niet-DAEB 31.12.2022	Eliminatie	Totaal 31.12.2022
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserve	881.112	9.291	-9.291	881.112
Overige reserves	219.603	9.986	-9.986	219.603
Onverdeeld resultaat	97.783	1.568	-1.568	97.783
	<b>1.198.498</b>	<b>20.845</b>	<b>-20.845</b>	<b>1.198.498</b>
<b>Voorzieningen</b>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	12.866	0		12.866
Voorziening garantieverplichtingen	0	79		79
	<b>12.866</b>	<b>79</b>	<b>0</b>	<b>12.945</b>
<b>Langlopende schulden</b>				
Leningen overheid	1.362	0		1.362
Leningen kredietinstellingen	222.982	0		222.982
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0		0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.901	15.571		36.472
Overige schulden	7.052	0		7.052
	<b>252.297</b>	<b>15.571</b>	<b>0</b>	<b>267.868</b>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan overheid	147	0		147
Schulden aan kredietinstellingen	2.589	0		2.589
Schulden aan leveranciers	3.172	0		3.172
Belastingen en premies sociale verzekeringen	770	0		770
Schulden ter zake van pensioenen	71	0		71
Overige schulden	1.040	57		1.097
Overlopende passiva	4.794	0		4.794
	<b>12.583</b>	<b>57</b>	<b>0</b>	<b>12.640</b>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>12.583</b>	<b>57</b>	<b>0</b>	<b>12.640</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.476.244</b>	<b>36.552</b>	<b>-20.845</b>	<b>1.491.951</b>

## 10.4. Winst- en verliesrekening enkelvoudig DAEB en niet-DAEB

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023	Eliminatie	Totaal 2023
Huuropbrengsten	58.471	482		58.953
Opbrengsten servicecontracten	1.473	35		1.508
Lasten servicecontracten	-1.491	-35		-1.526
Overheidsbijdragen	0	0		0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.189	-43		-4.232
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.019	-119		-23.138
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.282	-28		-3.310
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>27.963</b>	<b>292</b>	<b>0</b>	<b>28.255</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0		0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0		0
Toegerekende organisatiekosten	0	0		0
Toegerekende financieringskosten	0	0		0
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.668	1.166		4.834
Toegerekende organisatiekosten	-27	-1		-28
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.962	-1.175		-4.137
<b>Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>679</b>	<b>-10</b>	<b>0</b>	<b>669</b>
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-6.545	-1		-6.546
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.804	-97		2.707
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	249	129		378
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	343	256		599
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-3.149</b>	<b>287</b>	<b>0</b>	<b>-2.862</b>
Opbrengsten overige activiteiten	519	105		624
Kosten overige activiteiten	-121	0		-121
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>398</b>	<b>105</b>	<b>0</b>	<b>503</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.777</b>	<b>-23</b>		<b>-1.800</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-1.215</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>	<b>-1.220</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	316	0		316
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	17		17
Rente interne lening	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	360	0		360
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.785	0		-8.785
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-8.109</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>-8.092</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>14.790</b>	<b>663</b>	<b>0</b>	<b>15.453</b>
Belastingen	-2.905	3		-2.902
Resultaat deelnemingen	0	37		37
Resultaat niet-daeb tak	703	0	-703	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>12.588</b>	<b>703</b>	<b>-703</b>	<b>12.588</b>

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	DAEB 2022	Niet-DAEB 2022	Eliminatie	Totaal 2022
Huuropbrengsten	57.686	480		58.166
Opbrengsten servicecontracten	1.180	35		1.215
Lasten servicecontracten	-1.183	-35		-1.219
Overheidsbijdragen	0	0		0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.897	-40		-3.937
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.785	-131		-23.916
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.053	-44		-8.097
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>21.947</b>	<b>264</b>	<b>0</b>	<b>22.212</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0		0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0		0
Toegerekende organisatiekosten	0	0		0
Toegerekende financieringskosten	0	0		0
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.643	733		6.376
Toegerekende organisatiekosten	-105	-12		-117
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.441	-615		-4.056
<b>Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.097</b>	<b>106</b>	<b>0</b>	<b>2.203</b>
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-4.708	-2		-4.710
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	92.215	153		92.367
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	31	29		59
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	281	171		452
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>87.819</b>	<b>350</b>	<b>0</b>	<b>88.169</b>
Opbrengsten overige activiteiten	303	36		339
Kosten overige activiteiten	-11	0		-11
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>292</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>328</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.457</b>	<b>-20</b>		<b>-1.477</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-1.005</b>	<b>-7</b>	<b>0</b>	<b>-1.012</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	315	0		315
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	17		17
Rente interne lening	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	138	0		138
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.941	0		-8.941
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-8.489</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>-8.472</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>101.204</b>	<b>746</b>	<b>0</b>	<b>101.950</b>
Belastingen	-4.989	-17		-5.006
Resultaat deelnemingen	0	839		839
Resultaat niet-daeb tak	1.568	0	-1.568	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>97.783</b>	<b>1.568</b>	<b>-1.568</b>	<b>97.783</b>

## 10.5. Kasstroomoverzicht enkelvoudig DAEB en niet-DAEB

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023	Eliminatie	Totaal 2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Huren	58.559	490		59.049
- Zelfstandige huurwoningen	52.835	192		53.027
- Onzelfstandige wooneenheden	47	0		47
- Intramuraal	5.333	0		5.333
- Maatschappelijk onroerend goed	312	0		312
- Bedrijfsmatig onroerend goed	0	199		199
- Parkeervoorzieningen	32	99		131
Vergoedingen servicecontracten	1.456	35		1.491
Overheidsontvangsten	0	0		0
Overige bedrijfsontvangsten	525	26		551
Rente ontvangsten (exclusief interne lening)	207	0		207
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>60.747</b>	<b>551</b>	<b>0</b>	<b>61.298</b>
Personeelsuitgaven	-5.941	-56		-5.997
Onderhoudsuitgaven	-19.897	-96		-19.993
Overige bedrijfsuitgaven	-10.522	-146		-10.668
Rente betalingen (exclusief interne lening)	-8.853	0		-8.853
Sectorspecifieke heffing	-358	0		-358
Verhuurderheffing	0	0		0
Leefbaarheidsuitgaven	-285	-1		-286
Vennootschapsbelasting	-5.142	0		-5.142
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-50.998</b>	<b>-299</b>	<b>0</b>	<b>-51.297</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>9.749</b>	<b>252</b>	<b>0</b>	<b>10.001</b>



Omschrijving	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023	Eliminatie	Totaal 2023
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.812	1.213		5.025
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0		0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Verkoopontvangsten grond	0	0		0
(Des)Investeringsontvangsten overig	140	24	-24	140
<b>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>3.952</b>	<b>1.237</b>	<b>-24</b>	<b>5.165</b>
Investerings nieuwbouw huur	-6.298	0		-6.298
Investerings bestaand bezit	-8.745	-4		-8.749
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.292	-724		-2.016
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-125	0		-125
Aankoop grond	0	0		0
Investerings overig	-135	0	24	-111
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-16.595</b>	<b>-728</b>	<b>24</b>	<b>-17.299</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-12.643</b>	<b>509</b>	<b>0</b>	<b>-12.134</b>
<b>Financiële Vaste Activa</b>				
Ontvangsten verbindingen	0	4.300		4.300
Ontvangen aflossing interne lening	0	17	0	17
Ontvangsten overig	0	0	0	0
Uitgaven verbindingen	0	-53	0	-53
Uitgaven overig	0	-10.700	10.700	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>0</b>	<b>-6.436</b>	<b>10.700</b>	<b>4.264</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-12.643</b>	<b>-5.927</b>	<b>10.700</b>	<b>-7.870</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>				
Nieuw te borgen leningen	0	0		0
Nieuwe ongeborgde leningen	10.700	0	-10.700	0
Aflossingen geborgde leningen	-2.523	0		-2.523
Aflossingen ongeborgde leningen	-99	0		-99
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>8.078</b>	<b>0</b>	<b>-10.700</b>	<b>-2.622</b>
<b>Totaal jaarlijkse kasstroom</b>	<b>5.184</b>	<b>-5.675</b>	<b>0</b>	<b>-491</b>
<i>Verloop geldmiddelen</i>				
Saldo begin verslagjaar	3.398	6.094		9.492
Totaal jaarlijkse kasstromen	5.184	-5.675		-491
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>8.582</b>	<b>419</b>	<b>0</b>	<b>9.001</b>

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	DAEB 2022	Niet-DAEB 2022	Eliminatie	Totaal 2022
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Huren	57.657	493		58.150
- Zelfstandige huurwoningen	52.148	222		52.370
- Onzelfstandige wooneenheden	37	0		37
- Intramuraal	5.188	0		5.188
- Maatschappelijk onroerend goed	251	0		251
- Bedrijfsmatig onroerend goed	0	176		176
- Parkeervoorzieningen	33	95		128
Vergoedingen servicecontracten	1.143	45		1.188
Overheidsontvangsten	0	0		0
Overige bedrijfsontvangsten	295	36		331
Rente ontvangsten (exclusief interne lening)	19	0		19
Rente ontvangst interne lening	0	0	0	0
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>59.114</b>	<b>574</b>	<b>0</b>	<b>59.688</b>
Personeelsuitgaven	-5.436	-60		-5.496
Onderhoudsuitgaven	-19.881	-114		-19.995
Overige bedrijfsuitgaven	-8.466	-103		-8.569
Rente betalingen (exclusief interne lening)	-9.114	0		-9.114
Rente betaling interne lening	0	0	0	0
Sectorspecifieke heffing	-155	0		-155
Verhuurderheffing	-3.002	-11		-3.014
Leefbaarheidsuitgaven	-148	-2		-150
Vennootschapsbelasting	-3.640	0		-3.640
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-49.842</b>	<b>-292</b>	<b>0</b>	<b>-50.133</b>
<b>Kasroom uit operationele activiteiten</b>	<b>9.273</b>	<b>282</b>	<b>0</b>	<b>9.555</b>

Omschrijving	DAEB 2022	Niet-DAEB 2022	Eliminatie	Totaal 2022
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	5.481	785		6.266
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0		0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Verkoopontvangsten grond	0	0		0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0
<b>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>5.481</b>	<b>785</b>	<b>0</b>	<b>6.266</b>
Investerings nieuwbouw huur	-3.914	0		-3.914
Investerings bestaand bezit	-5.318	-6		-5.324
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-954	-437		-1.391
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Aankoop grond	0	0		0
Investerings overig	-307	0		-307
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-10.493</b>	<b>-443</b>	<b>0</b>	<b>-10.936</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-5.012</b>	<b>342</b>	<b>0</b>	<b>-4.670</b>
<b>Financiële Vaste Activa</b>				
Ontvangsten verbindingen	0	0		0
Ontvangen aflossing interne lening	0	0	0	0
Ontvangsten overig	0	13	0	13
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>13</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-5.012</b>	<b>355</b>	<b>0</b>	<b>-4.657</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>				
Nieuw te borgen leningen	0	0		0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0		0
Aflossingen geborgde leningen	-8.710	0		-8.710
Aflossingen ongeborgde leningen	-95	0		-95
Aflossing interne lening	0	0	0	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-8.805</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8.805</b>
<b>Totaal jaarlijkse kasstroom</b>	<b>-4.544</b>	<b>637</b>	<b>0</b>	<b>-3.907</b>
<i>Verloop geldmiddelen</i>				
Saldo begin verslagjaar	7.942	5.457		13.399
Totaal jaarlijkse kasstromen	-4.544	637		-3.907
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>3.398</b>	<b>6.094</b>	<b>0</b>	<b>9.492</b>

## 11. 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. De WNT is van toepassing op Stichting woCom. Het voor Stichting woCom toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000,- (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, Klasse F).

In 2023 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:

Tabel 1a: Leidinggevende topfunctionaris met dienstbetrekking.

### Gegevens 2023

Bedragen x € 1	Mevrouw M.M. Kräwinkel	Mevrouw A.M. Nieuwland-Aarts
<b>Functiegegevens</b>	<b>Directeur- bestuurder</b>	<b>Directeur- Bestuurder a.i.</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 30/06	01/08 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 79.800	€ 50.671
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 10.584	€ 5.495
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 90.384</i>	<i>€ 56.166</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 92.732	€ 78.386
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0	€ 0
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 90.384</b>	<b>€ 56.166</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

## Gegevens 2022

Bedragen x € 1	Mevrouw M.M. Kräwinkel	Mevrouw A.M. Nieuwland-Aarts
<b>Functiegegevens</b>	<b>Directeur- bestuurder</b>	<b>N.v.t.</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	Ja	
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 156.500	
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.874	
<i>Subtotaal</i>	€ 175.374	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 181.000	
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 175.374</b>	

Tabel 1c: Toezichthoudende topfunctionarissen:

## Gegevens 2023

Bedragen x € 1	De heer S.G.C.F. Warmoeskerken	Mevrouw G.J.M. Huijbregts	De heer J. Brouwer
<b>Functiegegevens</b>	<b>Voorzitter</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€ 20.600	€ 13.100	€ 13.100
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 28.050	€ 18.700	€ 18.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 20.600</b>	<b>€ 13.100</b>	<b>€ 13.100</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

## Gegevens 2022

Bedragen x € 1	De heer S.G.C.F. Warmoeskerken	Mevrouw G.J.M. Huijbregts	De heer J. Brouwer
<b>Functiegegevens</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€ 18.000	€ 12.000	€ 12.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 27.150	€ 18.100	€ 18.100

### Gegevens 2023

Bedragen x € 1	De heer G.J. Deuten	De heer M.M.J.E. Foppen
<b>Functiegegevens</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	€ 13.100	€ 13.100
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 18.700	€ 18.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 13.100</b>	<b>€ 13.100</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

### Gegevens 2022

Bedragen x € 1	De heer G.J. Deuten	De heer M.M.J.E. Foppen
<b>Functiegegevens</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	€ 12.000	€ 12.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 18.100	€ 18.100

Tabel 2: Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen:

### Gegevens 2023

Bedragen x € 1	Mevrouw M.M. Kräwinkel
<b>Functiegegevens</b>	<b>Directeur- bestuurder</b>
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2023
<b>Uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband</b>	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€ 15.064
Individueel toepasselijk maximum	€ 75.000
<b>Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband</b>	<b>€ 15.064</b>
Waarvan betaald in 2023	€ 15.064
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

De arbeidsovereenkomst met de directeur-bestuurder is beëindigd per 31 juli 2023. De directeur-bestuurder heeft in de maand juli 2023 geen werkzaamheden meer verricht. Vanuit de wet- en regelgeving voor de WNT-verantwoording dient dat opgenomen te worden in tabel 2.

Tabel 3: Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijk drempelbedrag hebben ontvangen.

Met betrekking tot gegevens over Bestuurders en Commissarissen wordt ook verwezen naar deel B van het bestuursverslag 2023.

## 12. Ondertekening van de jaarrekening

### Opmaken van de jaarrekening

Bestuur

M.H. Biemans  
Directeur-bestuurder

Someren, 27 mei 2024

### Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen

S.G.C.F. Warmoeskerken  
Voorzitter

G.J.M. Huijbregts  
Vicevoorzitter

J. Brouwer  
Lid

G.J. Deuten  
Lid

M.M.J.E. Foppen  
Lid

Someren, 27 mei 2024



## **7 OVERIGE GEGEVENS**

### **7.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

In de statuten van woCom is niets opgenomen betreffende de bestemming van het resultaat.

### **7.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting woCom

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting woCom te Someren gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2023; 2. de winst-en-verliesrekening over 2023; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting woCom op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden 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 Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

## B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter onderbouwing van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 26,2 mln. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,15 mln. hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten, verkoopopbrengsten en opbrengsten overige activiteiten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2023.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,31 mln. rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 57.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

### Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting woCom heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie).

Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 3.3 "Continuïteit" van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- ▶ Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.

- ▶ Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- ▶ Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

### **Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving**

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting woCom die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 3.4 "Risicobeheersing en controlesystemen" - specifiek het onderdeel "Fraude & Integriteit" - van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, Klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
<p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;</li> <li>▶ schattingen en schattingsprocessen;</li> <li>▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.</li> </ul> <p>Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf "Kernpunten in onze controle".</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;</li> <li>▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld;</li> <li>▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li> <li>▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening;</li> <li>▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie;</li> <li>▶ Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop;</li> <li>▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.</li> </ul> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>

<p>Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p>
<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds- /projectuitgaven en kosten.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;</li> <li>▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;</li> <li>▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen</li> <li>▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li> <li>▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;</li> <li>▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.</li> </ul> <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>

*Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording*

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting woCom bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.

- ▶ **Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie:** De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
  - ▷ transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

### *Naleving overige wet- en regelgeving*

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

### **De kernpunten van onze controle**

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE BASISVERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 1.438 mln. wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting woCom.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.

<p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting woCom past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe als toegelicht op pagina's 55 en 57-58 (grondslagen) en pagina 70-74 (toelichting) van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeepaling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.</p> <p>Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.</p>	<p><b>Controle input</b> Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2023. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p><b>Controle throughput</b> Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting woCom aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p><b>Controle output</b> De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.</p> <p><b>Observaties</b> Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>
<p><b>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</b></p>	<p><b>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</b></p>
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 56 (grondslagen) en pagina 74-75 (toelichting) van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p>



financiële ratio's van Stichting woCom gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Zoals toegelicht op pagina 56 (grondslagen) van de jaarrekening zal de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend wijzigen.

Deze nieuwe bepalingswijze zal reeds ten behoeve van de in het najaar 2024 aan te leveren prognose informatie (dPi2024) moeten worden gevolgd.

De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en WSW in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024.

Voorts hebben wij vastgesteld dat:

- ▶ De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario;
- ▶ Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;
- ▶ De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;
- ▶ De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.

Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.

#### **Observaties**

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de regelgeving de disconteringsvoet uit het 'Handboek modelmatig waarden gehanteerd'.

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld in de grondslagen op pagina 55 van deze jaarrekening. Daarin is onder andere vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de op pagina 75 (toelichting) in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect van deze disconteringsvoet op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.

Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2023 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het handboek modelmatig waarden zoals gepubliceerd door de Aw op 29 maart 2024.

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o 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.

## **C. 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 (inclusief het volkshuisvestelijk verslag);
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens, inclusief de paragraaf “woCom in cijfers”.

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 36 en 36a 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 in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van 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 (inclusief het volkshuisvestelijk verslag) en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

## **D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting woCom vanaf de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

### **Geen verboden diensten**

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

## E. 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 de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van 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, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van 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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

---

Tilburg, 27 mei 2024

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

M.A. van Rooij RA

---



## WoCom in cijfers

Omschrijving	2023	Daeb	niet-Daeb	2022
<b>Eenheden huurwoningen</b>	<b>8.060</b>	<b>8.040</b>	<b>20</b>	<b>8.075</b>
<b>Eenheden in verzorgingshuizen</b>	<b>511</b>	<b>511</b>	<b>0</b>	<b>511</b>
kamerverhuur	11	11	0	14
standplaatsen	6	6	0	6
standplaatsen met woonwagens	34	34	0	34
<b>Overige wooneenheden</b>	<b>51</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>54</b>
<b>Subtotaal aantal wooneenheden</b>	<b>8.622</b>	<b>8.602</b>	<b>20</b>	<b>8.640</b>
garages	366	145	221	366
bedrijfsruimten/winkels	11	0	11	13
overig bezit	0	0	0	0
maatschappelijk vastgoed	25	25	0	24
<b>Subtotaal aantal niet-wooneenheden</b>	<b>402</b>	<b>170</b>	<b>232</b>	<b>403</b>
<b>Totaal verhuureenheden</b>	<b>9.024</b>	<b>8.772</b>	<b>252</b>	<b>9.043</b>
<b>Specificatie mutaties verhuureenheden</b>				
opgeleverd	19	19	0	30
verkocht	-9	-8	-1	-27
sloop	-28	-28	0	0
overig	-2	-2	0	-1
herclassificatie (overheveling)	0	0	0	0
aankoop/toevoeging	2	2	0	2
<b>Totaal mutaties verhuureenheden</b>	<b>-18</b>	<b>-17</b>	<b>-1</b>	<b>4</b>
<b>Woningen verkocht onder voorwaarden</b>	<b>163</b>	<b>97</b>	<b>66</b>	<b>166</b>
<b>Specificatie mutaties verkoop onder voorwaarden</b>				
doorverkochte woningen definitief	-5	-3	-2	-2
naar in voorraad niet verkochte koopwoningen	-2	-1	-1	-3
in verhuur genomen woningen	-2	-2	0	-2
<b>Totaal mutaties verkoop onder voorwaarden</b>	<b>-9</b>	<b>-6</b>	<b>-3</b>	<b>-7</b>

## woCom in cijfers (vervolg)

Omschrijving	2023	Daeb	Niet-Daeb	2022
<b>Huurwoningen naar netto-huurklasse</b>				
Goedkope huur:	1.066	1.066		1.122
Betaalbare huur:	6.472	6.464	8	6.383
Dure huur:	502	497	5	445
Vrije huur:	20	13	7	125
	<b>8.060</b>	<b>8.040</b>	<b>20</b>	<b>8.075</b>
<b>Specificatie woongelegenheden naar gemeente</b>				
Asten	334	334	0	334
Cranendonck	1.462	1.462	0	1.452
Heeze-Leende	1.034	1.020	14	1.033
Helmond	2.042	2.039	3	2.036
Laarbeek	2.160	2.157	3	2.190
Someren	1.590	1.590	0	1.595
	<b>8.622</b>	<b>8.602</b>	<b>20</b>	<b>8.640</b>
Omschrijving	2023			2022
<b>Het waarborgen van de financiële continuïteit</b>				
Interest Coverage Ratio (ICR)	2,11			2,05
Loan to Value (LTV op basis van beleidswaarde)	37,0%			37,1%
Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)	56,8%			56,5%
Dekkingsratio	19,3%			18,7%
Onderpandrisico	19,3%			18,6%
<b>Gemiddelden per VHE (netto vastgoedexploitatie)</b>				
Lasten onderhoud	2.564			2.645
Verhuur- en beheerkosten	469			435
Overige exploitatielasten	367			895
Eigen vermogen	139.062			132.533
Balanswaarde	166.186			164.984
WOZ-waarde	203.426			181.024
<b>Formatieplaatsen einde jaar</b>				
Directie	2,8			4,8
Wonen	33,9			32,5
Vastgoed	17,4			14,4
Bedrijfsvoering	21,3			22,3
	<b>75,4</b>			<b>74,0</b>
Ziekteverzuimpercentage	4,2%			5,0%