

JAARVERSLAG 2022

Bestuursverslag, Governanceverslag en Jaarrekening
Definitief Raad van Commissarissen 19 juni 2023



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	3
1.1	Korte terugblik op 2022	3
1.2	Leeswijzer jaarverslag 2022	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	33
5	GOVERNANCEVERSLAG.....	35
5.1	Toeziethoudende taken en bevoegdheden	35
5.2	Samenstelling en deskundigheid	37
5.3	Integriteit en onafhankelijkheid van de Raad van Commissarissen	39
5.4	De Raad van Commissarissen als werkgever	40
6	JAARREKENING 2022.....	44
7	OVERIGE GEGEVENS.....	110
7.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat.....	110
7.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	110
	WoCom in cijfers.....	121

1 INLEIDING

1.1 Korte terugblik op 2022

Terugkijkend op 2022 kunnen we wel spreken van een onvoorstelbaar en turbulent jaar. Met gebeurtenissen die niemand vooraf had kunnen voorspellen of wenste. Zowel binnen als buiten woCom, met behoorlijke impact. Op de huurder, de organisatie, de bevolking, de politiek zowel landelijk als regionaal. Maar zeker ook op het wereldtoneel. De staart van de coronapandemie en het uitbreken van de oorlog in de Oekraïne hebben een enorme impact op het welzijn en de welvaart. Een recordinflatie, stijgende energieprijzen, het gebrek aan materialen én personeel. Alles werd duurder en duurder. En zeker de doelgroep waar wij als corporaties voor staan merken dat heel hard in de portemonnee. Verduurzamen om de woonlasten omlaag te brengen en de vraag naar betaalbare huurwoningen is groot. Maar de beschikbaarheid blijft achter.

Het was ook een jaar waarin alle woCommers er de schouders onder hebben gezet en we veel leuke en goede nieuwe collega's hebben gekregen. Een jaar waarin we prioriteiten hebben moeten stellen en het ons samen grotendeels gelukt is die te realiseren. Een jaar waarin het einde van de verhuurderheffing in zicht is gekomen en we een nieuwe minister hebben die volkshuisvesting weer op de kaart zet. De Nationale Prestatieafspraken zijn getekend en stellen ons voor extra uitdagingen. We zeggen al enkele jaren dat we gericht moeten zijn op wendbaarheid en weerbaarheid. In het turbulente jaar zijn we daarop stevig getoetst. In algemene zin zijn we daarin geslaagd. We hebben bijgestuurd en flexibel gehandeld waar nodig. We hebben oude en nieuwe paden bewandeld.

In 2022 heeft woCom naast het A-label op bedrijfslasten en betaalbaarheid ook weer het A-label voor het huurdersoordeel in de Aedes benchmark behaald. Een resultaat waar we trots op zijn, maar waar we door alle personele wisselingen heel hard ons best voor moeten blijven doen. Eind 2022 staan de resultaten onder druk. Dat vraagt aandacht. Voor de nieuwbouw was bekend dat 2022 en 2023 de oplevering beperkt is. Naast het verder brengen van de lopende projecten gaat er meer en meer aandacht uit naar het versterken van onze positie. Bijvoorbeeld door het samen met gemeenten maken van kansenskaarten of in gezamenlijkheid zoeken naar doorbraakkansen bij vastlopende projecten. Het is fijn om te zien dat we na jaren weer een aantal concrete projecten in de gemeente Cranendonck hebben en dat in Heeze-Leende ook kansen ontstaan. Met drie grote locaties in Helmond kunnen we goed in de opgave voorzien. De samenwerking met onze partners in welzijn en zorg is versterkt. Heel belangrijk omdat we alleen samen van betekenis kunnen zijn voor ouderen en meer kwetsbare inwoners.

De wereld staat niet stil, in 2023 blijven we energie steken in waar wij voor staan. En blijven we werken aan de interne en regionale samenwerking om onze doelen te behalen. Gaan we meer werken in de wijk en gaan we samen met de huurdersorganisaties kijken hoe we de participatie kunnen verstevigen.

1.2 Leeswijzer jaarverslag 2022

- 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

498 woningen, 1 kamer en 0 woonwagens
31% aan bijzondere doelgroepen en urgenten
0,9% aan middeninkomens



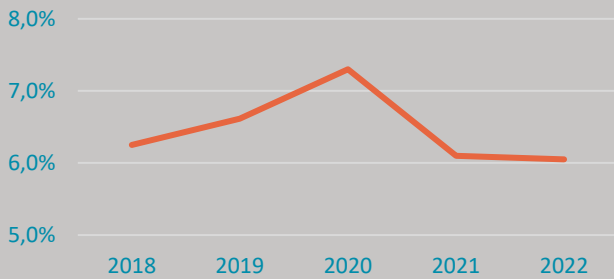
DOELEN

- ✓ maximaal 18 maanden zoekduur (16 mnd)
- ✓ monitoren van slaagkansen
- ✓ meer toewijzen aan middeninkomens
- ✗ 29 sociale woningen verkopen, 23 verkocht
- ✓ 26 woningen opleveren (112% gerealiseerd)

WONINGBEZIT

8.054 huurwoningen
565 overige wooneenheden
366 parkeren
21 dure huurwoningen
24 maatschappelijk
13 bedrijfspanden

MUTATIEGRAAD



VERKOCHT

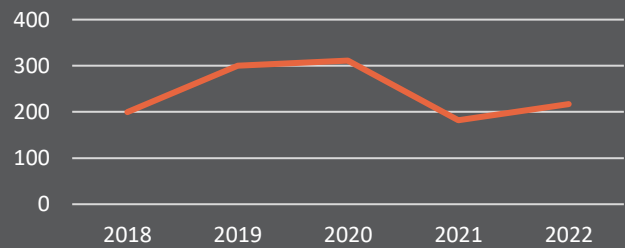
23 sociale woningen
3 aan zittende huurders
1 dure woning
6 woningen teruggekocht
1 woning na terugkoop doorverkocht
1 Koopgarantcontract beëindigd

VERHUURPROCES

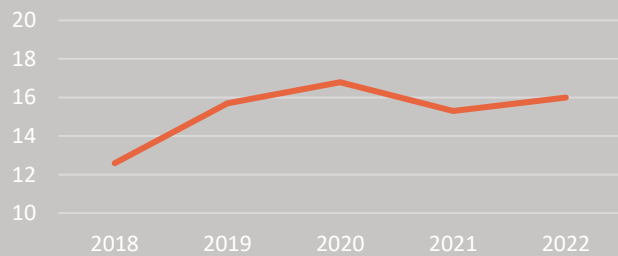
16 maanden zoekduur (gemiddeld bij verhuur)
18% toewijzing via loting
1,03 % leegstand
1,9 aanbiedingsgraad



REACTIEGRAAD



ZOEKDUUR



TEVREDENHEID

7,5 cijfer nieuwe huurder
88% tevreden huurders
7,9 oordeel vertrekkers
95% tevreden huurders



ONTWIKKELING

29 woningen opgeleverd
6 woningen in aanbouw
150 woningen in ontwikkeling

OPROEP AAN DE GEMEENTERADEN
in de METROPOOL REGIO EINDHOVEN

AANPAK WONINGTEKORT

De 13 gezamenlijke woningcorporaties willen de komende raadsperiode het woningtekort in de Metropoolregio Eindhoven aanpakken.



Raadsperiode
2022 - 2026

3 SPEERPUNTEN:

BETAALBAARHEID



HUURPRIJS

€ 556 gemiddelde huurprijs
Gemiddeld 65% van maximaal redelijk,
Huuraanpassing +1,9%



HURBELEID

Huurders in een woning met E,F of G label hebben geen huurverhoging gekregen.

DOELEN

- ✖ minimaal 80% woningen < 1^e aftoppingsgrens
- ✓ jaarlijkse huuraanpassing maximaal inflatie
- ✓ meer dan 95% verhuringen passend naar inkomen
- ✖ huurachterstand boven de norm van 1,1%

VERHUUR

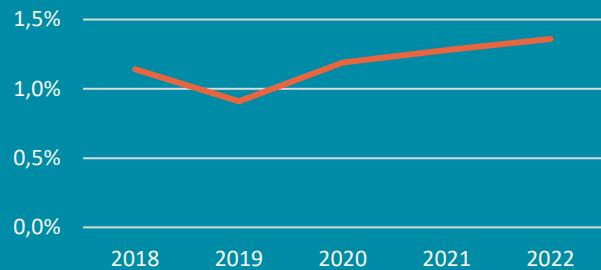
74,2% aanbod < 1^e aftoppingsgrens (€ 633)
98,1% passend verhuurd aan mensen met recht op huurtoeslag
82% verhuurd < 1^e aftoppingsgrens (€ 633)



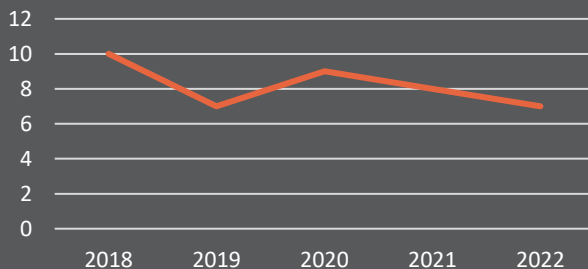
BETAALPROBLEEM

1,34% totale huursom
40% betreft achterstanden van huidige huurders en
60% vertrokken huurders

HUURACHTERSTAND



ONTRUIMINGEN ACHTERSTAND



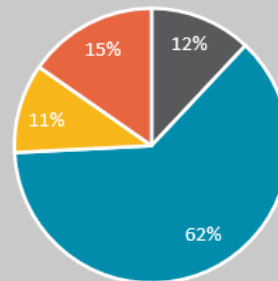
ACHTERSTAND

63 doorverwijzingen naar deurwaarder voor incasso
Van de 9 geplande ontruimingen zijn er 7 daadwerkelijk uitgevoerd.



IN GESPREK

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



WONINGAANBOD

12,0% goedkoop
74,2% < 1^e aftopping
84,7% < 2^e aftopping
100% < sociale huurgrens

SAMENWERKING

In 2022 hebben we samengewerkt met maatschappelijk partners om de koopkracht van bewoners te verbeteren.



woCOM

LEEFBAARHEID



OORDEEL BUURT

Huurders beoordelen hun woonomgeving met rapportcijfer 7,6. 92% van de huurder is tevreden, 57% geeft zelfs een 8 of hoger voor de buurt.



ZICHTBAARHEID

Containerdagen, frietkar bij oplevering, ramenwasactie, kennismakingsgesprekken door de buurtbeheerders, buurtkastjes geplaatst.

DOELEN

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



ONTMOETEN

Na de corona maatregelen en veel personele wisselingen was het lastig elkaar weer te vinden in het netwerk, eind 2022 kwamen de ontmoetingen weer op gang.



PROJECTEN

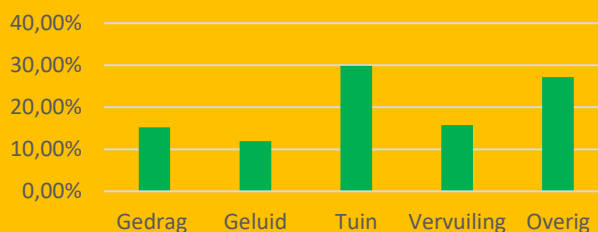
Buurtkamer Beek en Donk gerealiseerd. Gebiedsvisie Houtsdonk gereed en gebiedsvisie Aarle-Rixtel gestart. Project zwerffietsen en containeracties samen met kringloop Helmond opgezet.

OVERLAST EN WOONFRAUDE

184 zaken afgehandeld, 13 gepauzeerd, 99 stopgezet en nu nog 232 lopend. Zaken hebben een gemiddelde doorlooptijd van 79 dagen.



Afgehandelde zaken naar soort



In Helmond organiseerden we intervisie sessies om samen met professionals van maatschappelijke organisaties anders te kijken naar de aanpak. We willen de bewoner daarin meer centraal stellen.

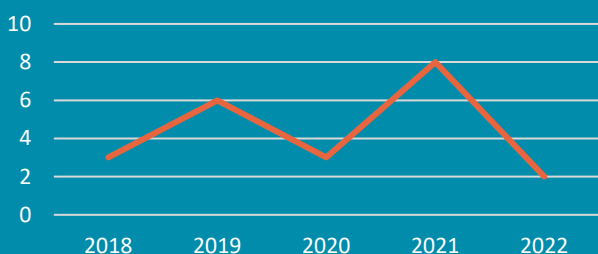


WIJKSCHOUW

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



ONTRUIMINGEN LEEFBAARHEID



UITGAVEN

In 2022 is ongeveer € 150.000,- uitgegeven aan leefbaarheid. Dit is minder dan begroot. De buurt initiatieven zijn in 2022 achtergebleven. In 2023 staat dit zeker op de agenda. Meer zichtbaar in de wijk en meer aandacht voor de leefbaarheid in onze wijken en buurten.

DIENTVERLENING



TEVREDENHEID

Huurders beoordelen de dienstverlening in KWH-onderzoek met een 7,9 93% geeft minimaal een voldoende.



DOELEN

- ✓ huurderstevredenheid minimaal 7,5 (7,9)
- ✓ minimaal 90% huurders geven een voldoende (93%)
- ✗ organiseren van 2 luisterpanels (1)
- ✓ behouden A label huurdersoordeel ABM (A)

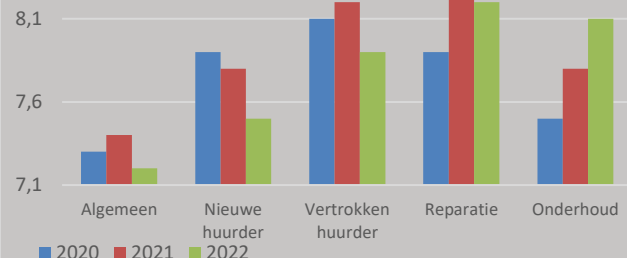


DOORSTROMING

In oktober zijn we gestart met de doorstroomregeling. Hiervoor zijn verhuiscoaches opgeleid welke huurders adviseren en begeleiden



HURDERSOORDEEL



PARTICIPATIE

Formele overlegmomenten met de 3 huurdersorganisaties
Herontwikkeling: Witte Woningen Laarbeek & Baverdestraat
Luisterpanel Inclusieve samenleving
Evaluatie pilot vraaggestuurd binnenonderhoud afgestemd



TELEFOON

50.264 inkomende gesprekken; 32.556 beantwoord door klantenservice (65%).
Gem. wachttijd: 91 sec



▲ De Loomersbaan in Helmond. Foto by: steefbali. © Home Matters/UCJ Media
Huurders in Helmond gaan samenwerken om meer invloed uit te oefenen

ADVIEZEN HO

3 positieve adviezen: Huuraanpassing '22, Vraaggestuurd binnenonderhoud, Begroting 2023-2027, 2 Instemming: Algemene huurvoorwaarden; Sociaal plan.

AFSPRAKEN

Er werd een bod uitgebracht op de 5 woonvisies van de dorpen (voor Helmond is geen bod uitgebracht) en prestatieafspraken gemaakt met 6 gemeenten en 3 huurdersorganisaties.



KLACHTEN

43 meldingen van ontevredenheid bij de organisatie, 1 bij de geschillencommissie



KWALITEIT



KWALITEIT

Huurders beoordelen de kwaliteit van hun woning met 7,2. Van de huurders is 85% tevreden, 51% geeft zelfs een 8 of hoger

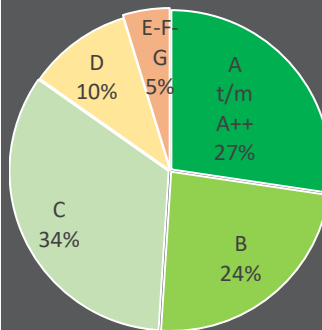


PROJECTEN

155 woningen dakrenovatie incl. verduurzaming (Heeze, Beek & Donk, Aarle Rixtel en Helmond), kozijnvervanging Deken van Pelthof Asten.

DOELEN

- ✓ EP2-waarde (KWh/m²) < 195,6 (192,6)
- ✓ 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

84% van de woningen heeft een 'groen' label (C of hoger). De gemiddelde EP2-waarde is verbeterd tot 192,6 (160 is de grens tussen B en A).

ONDERHOUD

1.698 geschilderd
102 nieuwe kozijnen
156 nieuwe bitumen daken
103 nieuwe badkamers
93 nieuwe keukens
98 nieuwe toiletten



REPARATIES

8.556 reparatieverzoeken bij woCom gemeld
69,2% is in 1 bezoek opgelost



DUURZAAMHEID

446 woningen gasloos koken, bij 635 woningen zonnepanelen gelegd
47 woningen voorzien van hybride Warmtepomp

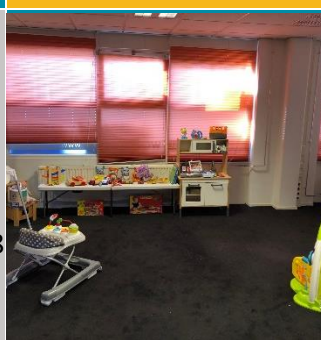


TEVREDENHEID

8,2 reparaties
94% tevreden huurders
8,1 onderhoud
95% tevreden huurders

VEILIGHEID

bij 71 woningen asbest verwijderd, 170 nieuwe groepenkasten, 400 nieuwe ketels, 22 nieuwe warmte terugwin installaties, bij 6.438 woningen rookmelders geplaatst

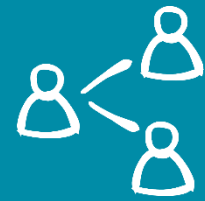
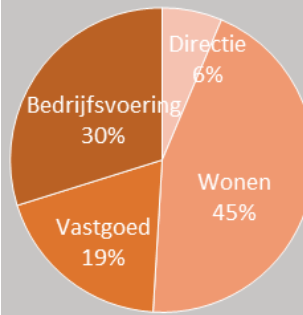


UITGAVEN

€ 3,6 miljoen aan dagelijks onderhoud (reparaties en kleine werkzaamheden bij verhuizing), € 17,0 miljoen aan planmatig onderhoud.

woCOM

ORGANISATIE



DOELEN

- ✓ Werken met plezier en vertrouwen
- ✓ Stimuleren (persoonlijke) ontwikkeling en welzijn
- ✓ Medewerkers zijn gefaciliteerd hun werk tijds- en plaatsonafhankelijk uit te voeren
- ✓ Inzicht in huidige en ideale formatie door Strategische personeelsplanning

OR

4 leden, 2 vacatures (dec).
In 2022 waren er 8 overlegvergaderingen (2 met RvC) en was er tweewekelijks informeel OR-overleg.

MENS & ORGANISATIE

Uitvoering van de RI&E, opstellen plan van aanpak inclusief prioriteiten, vacature preventiemedewerker en hoofd BHV en voorbereiden PMO

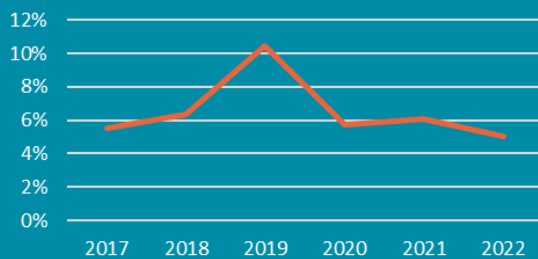


WOCOM-ACADEMIE

2e LEAN-training, 7 (digitale) cursussen, 67 deelnemers.
16 individuele trainingen gericht op functiegebonden scholing.



ZIEKTEVERZUIM

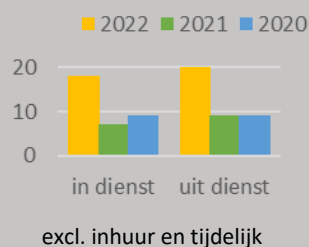


WERVING & SELECTIE

Instroom: 18
Uitstroom: 20
Doorstroom: 6
Vacatures: 32
Nieuwe functies: 4
Doorlooptijd: 77 dagen (excl. opzegtermijn)



IN EN UIT DIENST



PERSONEEL

Diverse uitjes konden in de 2e helft van 2022 weer plaatsvinden: o.a. de zomer BBQ, diverse teamuitjes, een woCom-middag (bezoek aan bezit) en de kerstborrel.

WARM WELKOM

woCom heeft in 2022 veel aandacht besteed aan onboarding. Nieuwe medewerkers worden persoonlijk betrokken en ontvangen uitgebreid inwerkprogramma.



woCOM

BEDRIJFSVOERING



MODERNE WERKPLEK

Afronding project De Moderne werkplek, plaats onafhankelijk en flexibel werken. Alle collega's ontvingen een laptop en smartphone.



DOELEN

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



VISITATIE

Via een experiment is de (regionale) netwerksamenwerking van woCom gevisiteerd. Met een mooie resultaten en rapport waar we trots op zijn.



VERHUURDER HEFFING

De verhuurderheffing wordt per 1-1-23 afgeschaft. Nationale Prestatieafspraken gemaakt. Regionale woondeals in de maak.



INTEGRAAL JAARPLAN

Verbeteractiviteiten
45% afgerond
32% in afronding
23% doorgeschoven 2023



PROCESGERICHT

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



BENCHMARK AEDES

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

ADVIESTAFEL

Klankborden van vraagstukken of dilemma's vanuit medewerkers met MT.
16 adviestafels
27 vraagstukken voorgelegd



RAPPORTAGE

Naast de tertiaalrapportage, worden maandelijks de belangrijkste zaken uit de maandrapportage integraal besproken in de stuurtafel en intern gedeeld.

woCOM

CONTINUÏTEIT



RATIO'S

	norm	2022
ICR	> 1,4	2,05
LtV	<85%	37%
Solvabiliteit	>15%	57%
Dekking	<70%	19%
Onderpand	<70%	19%

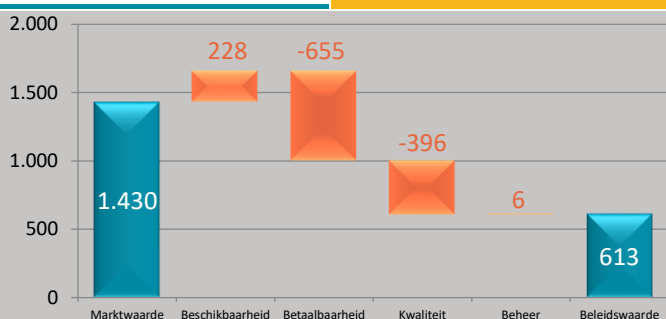


DOELEN

- ✓ Voldoen aan financiële ratio's toezichthouders
- ✓ Uitbouwen scenarioanalyses
- ✓ Incorporeren Nationale Prestatieafspraken en woondeals

RESULTAAT

(€ 1 miljoen)	2022
Exploitatie	11,9
Investeringen	-2,5
Waarderen	92,9
Overig	-4,5
TOTAAL	97,8

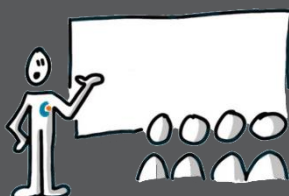


LASTEN PER VHE

	2022
Onderhoud	2.645
Exploitatie	895
Beheer	599
Rente	974
TOTAAL	5.113

€ 817 MILJOEN

is de maatschappelijke bijdrage van woCom, waarvan € 655 miljoen door huurmatiging ten opzichte van de markthuur.



WAARDERING VASTGOED

In 2022 zijn onze stenen maar liefst € 93 miljoen meer waard geworden. In totaal € 1,43 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 € 613 miljoen.

HUISHOUDBOEKJE

(€ 1 mln.)	2022
Huren	+58,5
Verkopen	+4,9
Reparaties	-3,6
Onderhoud en verduurzaming	-21,7
Rente	-9,1
Leefbaarheid	-0,2
Organisatiekosten	-10,2
Belastingen	-9,5
Verzekeringen	-0,3
Nieuwbouw en aankoop	-3,9
Leningen	-8,8
SALDO	-3,9

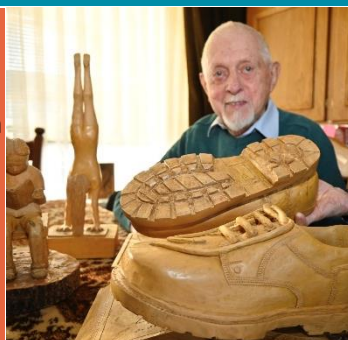
KASTROMEN

De vrije kasstroom stijgt van circa € 8,4 miljoen in 2021 naar circa € 9,6 miljoen in 2022. Met dank aan de verlaging van de verhuurderheffing. Vrije kasstromen zijn belangrijk om te kunnen investeren!



BELASTING

woCom betaalde € 9,5 miljoen in 2022: € 3,0 miljoen aan verhuurderheffing € 3,6 miljoen Vennootschapsbelasting en € 2,9 miljoen aan gemeentes en overig.



GOVERNANCE



CONTROLE

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



INTEGRITEIT

Geen integriteitsmelding
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

Audits op de thema's: huurverhogingen, in- en uitdiensttreding, datakwaliteit, inkopen, streefhuur, prestatieafspraken, woningwet implementatie, IT, verkoop/terugkoop, AVG, woningtoewijzing, marktwaarde, procuratieregeling, crediteuren stamgegevens, memoriaalboekingen, aanbestedingen, fraude en integriteit, aanbestedingen, nacalculaties



COMPLIANCE

Statuten van Stichting woCom zijn naar aanleiding van de wijzigingen in de Woningwet geactualiseerd.



RISICOSYSTEEM

In 2022 zijn de eigen normen herijkt en opnieuw bepaald.



ACCOUNTANT

Goedkeurende controleverklaring en geen materiële opmerkingen in managementletter.



OORDEEL TOEZICHT

Autoriteit woningcorporaties (Aw): Risico inschatting is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.
Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geen opmerkingen.

PRIVACY

Er is 1 privacy melding ontvangen. Deze is gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens.



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.

Bestuursprioriteiten

Vanaf 2022 zijn er geen afzonderlijke bestuursprioriteiten afgesproken. De bestuursprioriteiten waren in voorgaande jaren een afgeleide van het woCom jaarplan. Daarom is door de Raad van Commissarissen besloten om de jaarlijks vast te stellen bestuursprioriteiten te laten vervallen. De realisatie van het woCom jaarplan is een onderdeel van de bestuurlijke reflectie. En dient als input voor het jaargesprek tussen bestuurder en remuneratiecommissie. De resultaten staan opgenomen in dit document.

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

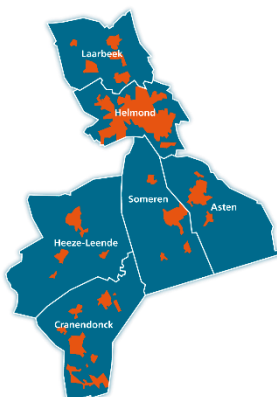
Woningen	2.164
Overig wonen	26
Niet wonen	102

Gemeente Heeze-Leende

Woningen	928
Overig wonen	105
Niet wonen	12

Gemeente Cranendonck

Woningen	1.433
Overig wonen	19
Niet wonen	1



Gemeente Helmond

Woningen	1.962
Overig wonen	74
Niet wonen	245

Gemeente Asten

Woningen	228
Overig wonen	106
Niet wonen	15

Gemeente Someren

Woningen	1.360
Overig wonen	235
Niet wonen	28

Omgeving

Onderdeel	2022	woCom
Demografie	Het woningtekort neemt in heel Nederland toe, o.a. door sterkere demografische groei. De trend van vergrijzing en gezinsverdunding zet onverminderd door.	Trend geldt ook voor het werkgebied van woCom. De streefportefeuille omvat meer kleine, levensloopbestendige, betaalbare woningen.
Economie	De economische ontwikkeling is onrustig, door de nasleep van de coronacrisis en de oorlog in Oekraïne. De prijzen van bouwmaterialen en uurlonen stijgen erg hard. Evenals de vastgoedwaarde.	Betaalbaar bouwen en onderhouden staat ook bij woCom gigantisch onder druk door prijsstijgingen en het personeelstekort. Kosten van materiaal zijn nog verder door gestegen in 2022. In de begroting en investeringskaders wordt naar een goed evenwicht gezocht en varen we scherp aan de wind. In de koopwoningmarkt ontstaat een kentering, omdat de rente stijgt.

Onderdeel	2022	woCom
		<p>Waardoor de woningmarkt verder op slot dreigt te raken. Omdat nieuwbouw stagneert. Aantrekken en aanhouden van betrouwbaar en deskundig personeel bij de aannemers zet met name hoge druk op planning van werkzaamheden.</p>
Sociaal	<p>Zorg voor leefbaarheid in wijken door de veranderende maatschappij en bezuinigingen op sociaal domein. Door toewijzingsregels ontstaan steeds meer en groter wordende kwetsbare wijken.</p>	<p>Sturen op gedifferentieerde wijken wordt steeds belangrijker, maar ook lastiger. Daarom zoeken we steeds intensiever de samenwerking met netwerkpartners om deze opgave met elkaar te realiseren.</p>
Technologie	<p>Technologie wordt steeds belangrijker in de bouw, met name voor installaties. Maar ook in bedrijfsvoering: ICT, business intelligence en Big Data.</p>	<p>WoCom onderzoekt alternatieve bouwsystemen voor snelheid, kwaliteit en capaciteit. Begin 2022 is het eerste project met IFD-woningen gerealiseerd. En een nieuw project is in voorbereiding.</p>
Ecologie	<p>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 toekomstklaar zijn geïsoleerd.</p>	<p>Op dit moment zijn we bezig om ons duurzaamheidsbeleid hierop af te stemmen en is er al gestart met de versnelling van 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: eerst maximaal isoleren (verbruik verminderen), dan de installatie verduurzamen (all-eletric).</p>
Politiek	<p>In maart waren de gemeentelijke verkiezingen. Dit heeft in veel gemeenten geleid tot nieuwe wethouders. Op 30 juni zijn de Nationale Prestatieafspraken voor de volkshuisvesting getekend met Aedes, de Woonbond, VNG en het Rijk. Vanaf 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft. Woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk maken met steun van de provincies wederkerige afspraken om de bijna 2 miljard die hierdoor jaarlijks vrijkomt te investeren in: Forse huurmatiging; Verdubbeling van woningbouw; Versnelde verduurzaming; Impuls op leefbaarheid. In december heeft de Eerste kamer de afschaffing van de Verhuurderheffing goedgekeurd.</p>	<p>WoCom heeft begin 2022 per gemeente een toelichting gegeven over de streefportefeuille en de opgave in de sociale huursector. Dit hebben we in het najaar herhaald voor de nieuwe wethouders. Regionaal hebben we in het voorjaar nieuwe raadsleden geïnformeerd over de woonopgave en het belang van samenwerken. Regionaal wordt er intensief samengewerkt en zit een vertegenwoordiger van de 13 MRE corporaties aan tafel voor de regionale woondeal in het MRE gebied. Met bijna alle gemeenten hebben we afspraken gemaakt over de gezamenlijke woonopgave, maken we kansenkaarten en bespreken we hoe we goed kunnen samenwerken in de opgave die er ligt.</p>

Woningmarkt

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

Onderdeel	2022	Trend
Aanbod (mutatiegraad)	6,05%	Is met 0,1% gedaald t.o.v. 2021
Reactiegraad advertenties	217	Is met 19% gestegen t.o.v. 2021
Zoekduur (maanden)	16,0	Is met 0,7 maand gestegen t.o.v. 2021
Aanbiedingsgraad	1,9	Is gedaald met 0,7 t.o.v. 2021
Verhuring bijzondere doelgroepen	31%	Is met 6,5% gestegen t.o.v. 2021
Samenwerking Wooniezie	versterkt	Woningstichting De Zaligheden en Woningbelang zijn toegetreden

Nieuwbouw

WoCom vergroot het aanbod door extra sociale huurwoningen te realiseren. In 2022 zijn 29 woningen opgeleverd en is de bouw gestart van nog eens 6 woningen. En zijn er 150 woningen in ontwikkeling. Begin 2022 is het eerste project met Industrieel Flexibel Demontabele (IFD) woningen opgeleverd en in gebruik genomen. Een tweede project zit in de pijplijn. De nieuwbouwrealisatie wordt kritisch gemonitord. En we sturen actief op het proces en het versterken van onze positie. Samen met gemeenten maken we kansenkaarten en zoeken we in gezamenlijkheid naar doorbraakkansen bij vastlopende projecten. Het is fijn om te zien dat we na jaren weer een aantal concrete projecten in de gemeente Cranendonck hebben. En woCom aan tafel zit voor drie grote locaties in Helmond.

Onderhoud en verduurzaming

In 2022 heeft bij 223 woningen een dakrenovatie plaatsgevonden, zijn bij 50 woningen de kozijnen vervangen en zijn bij 90 complexen cv's vervangen. Allemaal op basis van de uitgangspunten van ons duurzaamheidsbeleid.

Bij mutatie of op verzoek wordt in de regel het kookgas vervangen door een elektra-aansluiting. We zagen een enorme toename in de aanvragen voor zonnepanelen. Er zijn maar liefst 14.000 rookmelders geplaatst voor de wettelijk verplichte deadline van 1 juli 2022.

De pilot Vraaggestuurd binnenonderhoud, waarbij de badkamer, keuken, toilet op verzoek van de huurder wordt vervangen, is positief afgesloten en omgezet tot definitief beleid.

Participatie

Overleg op bestuurlijk niveau.

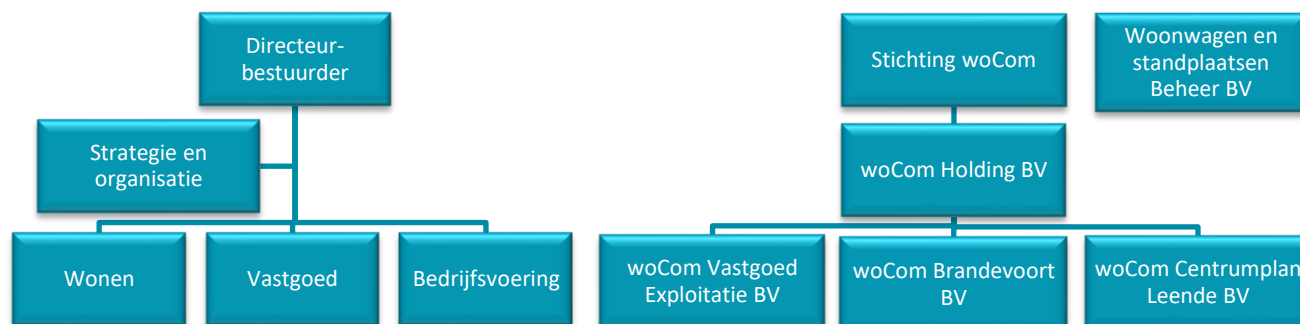
Partij	Frequentie	Thema's
Huurdersorganisaties	minimaal 3x per jaar	prestatieafspraken, voorgenomen activiteiten, huuraanpassing, beleid, dienstverlening
Gemeenten werkgebied	minimaal 2x per jaar per gemeente	prestatieafspraken, voorgenomen activiteiten (bod), projecten
Zorgpartijen (als netwerkpartner)	minimaal 2x per jaar	samenwerking, mogelijkheden

Partij	Frequentie	Thema's
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, woonniezie, ongewenst 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
VanEiges	Minimaal 4x per jaar	Op bestuurlijk niveau zijn er diverse overleggen geweest. In de Peelgemeente is het gedachtegoed van VanEiges 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 2022 niet gewijzigd. Op 8 december 2022 is VOF Centrumplan Leende beëindigd.



Ziekteverzuim

Hoewel het korte verzuim en het middellang verzuim is toegenomen, is het verzuimpercentage gedaald in 2022, van 6,06% naar 5,03%. Het langdurig verzuim is afgenomen ten opzichte van 2021.

	Verzuim	kort	middel	lang	totaal
2021		0,43	0,28	5,35	6,06
2022		0,69	0,61	3,73	5,03

De meldingsfrequentie bedroeg 0,9 en lag in 2022 hoger dan in 2021. Het aantal meldingen bedroeg in 2022 77, tegenover 61 in 2021.

Ook in 2022 was er continue aandacht voor zieke medewerkers en hun collega's. Bij langdurige afwezigheid is gebruik gemaakt van flexibele arbeidskrachten. WoCom onderhoudt korte lijnen met de Arbodienst en interventies en mogelijkheden worden tevens besproken in het sociaal medisch overleg. In 2022 zijn diverse preventieve acties uitgezet om dreigend verzuim te voorkomen.

Hybride werken

In 2021 heeft woCom haar visie op hybride werken opgesteld en gedeeld met medewerkers. Het project De Moderne werkplek van woCom heeft ervoor gezorgd dat de faciliteiten rondom hybride werken voor alle medewerkers op orde zijn: alle medewerkers hebben een mobiele telefoon en een laptop in bruikleen gekregen van woCom. Daarnaast kunnen medewerkers ook thuis beschikken over een volledig ingerichte werkplek, inclusief bureaustoel, bureau, computerschermen en andere accessoires. In 2022 hebben alle medewerkers een bruikleenovereenkomst ondertekend en via een checklist aan kunnen geven of ze op hun thuiswerkplek voldoende geoutilleerd zijn. Er zijn nieuwe afspraken opgesteld over de vergoedingen voor thuiswerken en reiskosten woon-werkverkeer. Deze afspraken gaan in op 1 januari 2023.

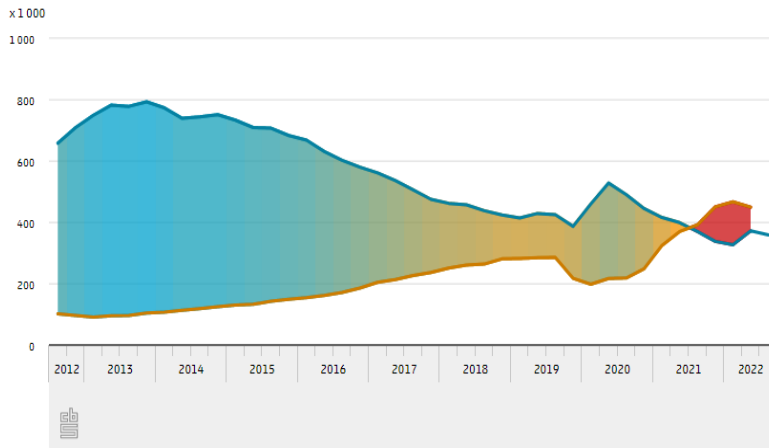
Strategische personeelsplanning

Het project strategische personeelsplanning is in 2022 afgerond. Er is in beeld gebracht welke ontwikkelingen invloed hebben op de manier van werken, en wat er nodig is om het huidige personeelsbestand aan te laten sluiten op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Met strategische personeelsplanning is de organisatiekant uitvoerig belicht. Aan het eind van 2022 is gestart met het vervolg van het project, waarbij de medewerkers betrokken worden bij de

ontwikkelingen en er aandacht is voor de duurzame inzetbaarheid van medewerkers. In 2023 krijgt dit project duurzame inzetbaarheid verder vorm.

Arbeidsmarkt

Openstaande vacatures en werkloze beroepsbevolking (seizoengecorrigeerd)



In 2022 was er sprake van een overspannen arbeidsmarkt. Tegen het eind van 2022 stonden er tegenover elke 100 werklozen, 121 vacatures. Wanneer we de spanning op de arbeidsmarkt per regio bekijken, staat Noord-Brabant in 2022 op de tweede plek. Oorzaken voor de krapte op de arbeidsmarkt liggen in vergrijzing en de Covid 19-pandemie. Daarnaast is in 2022 1 op de 5 mensen van baan gewisseld.

WoCom heeft de gevolgen van de veranderende arbeidsmarkt ook gemerkt. In 2022 zijn er binnen woCom 32 vacatures ontstaan. Het verloop bedroeg 24%, tegenover 11% in 2021.

Door de krappe arbeidsmarkt en de afgenomen respons op vacatures, duurde het in 2022 langer om vacatures in te vullen. In 2022 duurde het gemiddeld 77 dagen om een vacature in te vullen. De opzegtermijn is daarbij niet meegerekend.

Gevolgen van het toegenomen verloop

Het aantal lastig in te vullen vacatures heeft invloed gehad op de wervingskosten. WoCom heeft vaker gebruik gemaakt van gespecialiseerd advies bij het uitzetten van vacatures, en heeft meer gebruik moeten maken van duurdere opties, zoals social media-campagnes en het specifiek benaderen van latent zoekenden.

Gemiddeld duurde het 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 2022 28 inhuurkrachten ingezet. Rekening houdend met het aantal maanden en het FTE-percentages komt dit neer op 8,9 FTE in 2022.

Doordat vertrekkende medewerkers al uit dienst waren voordat nieuwe medewerkers konden starten, kon vaak geen kennisoverdracht plaatsvinden. Ook betekende de vrijgekomen functie dat er extra taken bij de overige medewerkers terecht kwamen. Hierdoor nam de werkdruk toe.

WoCom heeft nog andere maatregelen genomen om de werkdruk zoveel mogelijk tegen te gaan. Zo werd de dienstverlening richting huurders aangepast in de zomer van 2022, werden projecten uitgesteld en jaardoelen bijgesteld. Medewerkers zijn uitgenodigd hun zorgen bespreekbaar te maken. Aan het eind van 2022 is het aantal openstaande vacatures afgenomen.

Onderzoek en ontwikkeling

Thema	Aanleiding	Stand van zaken
Betaalbaarheid – Verbeteren koopkracht	Door de enorme inflatie en daarmee stijgende energielasten en huishoudelijke uitgaven, is in samenwerking gezocht naar	In alle gemeenten is samengewerkt en gezocht naar bestaande en nieuwe regelingen om actief in te zetten voor

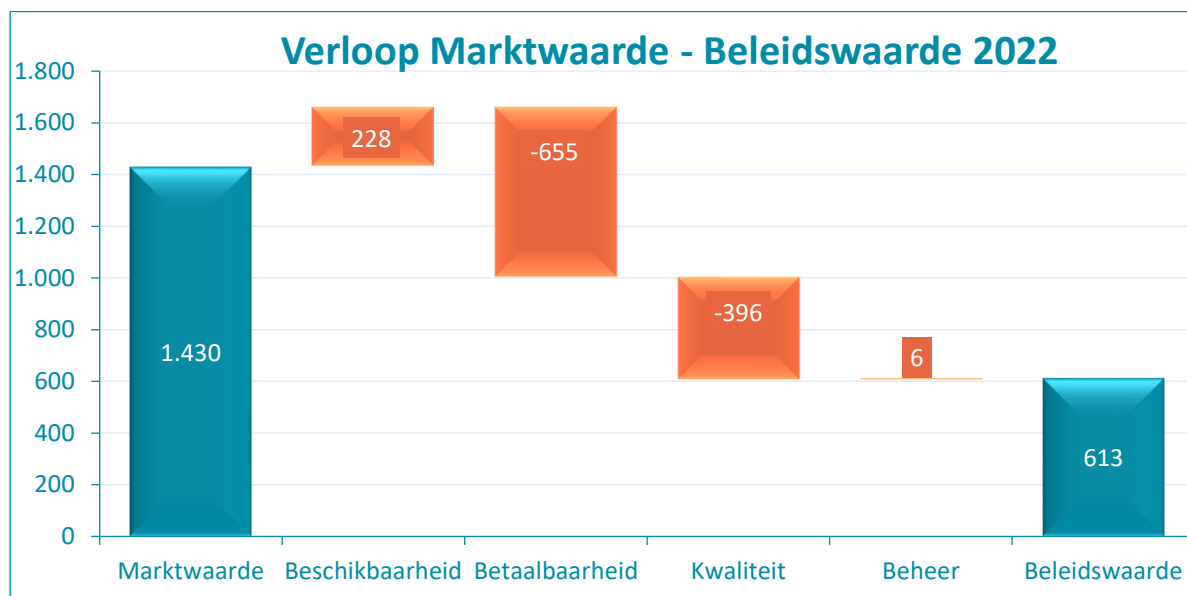
Thema	Aanleiding	Stand van zaken
	een regeling om de verslechterde koopkracht van de doelgroep af te remmen	koopkrachtverbetering van huishoudens met een laag inkomen.
<i>Betaalbaarheid & Kwaliteit – Zonnepanelen op verzoek of bij mutatie aangebracht</i>	Verlagen van de woonlasten en verbeteren energieprestatie woning	Door de stijgende energielasten zijn het aantal individuele verzoeken toegenomen.
<i>Beschikbaarheid - Doorstroomproject voor senioren (n.a.v. pilot Cranendonck)</i>	Passende huisvesting voor senioren en jongeren, verhuisketen verlengen	Project is in 2022 geïmplementeerd. In 2023 volgt de evaluatie.
<i>Beschikbaarheid - Betere info woningzoekenden</i>	Veel weigeringen en daardoor lange doorlooptijd en verhoogde kans op leegstand	De informatievoorziening aan woningzoekenden is verbeterd door o.a. meer duidelijkheid over de woonomgeving en meer foto's.
<i>Beschikbaarheid – Raamcontract standaard sociale huurwoningen</i>	Versnellen en verhogen bouwproductie door gezamenlijke inkoop en standaardisering. Raamcontract tussen 13 MRE corporaties, 9 gemeenten en 2 aannemers voor de bouwrealisatie van 200 tot 250 standaard sociale huurwoningen per jaar.	In Helmond wordt het eerste project gerealiseerd door een van de corporaties. WoCom is in gesprek met de gemeente Helmond over een locatie in Brandevoort om Woonst te realiseren.
<i>Leefbaarheid - Samenwerking in project VanEiges</i>	Verlengen samenwerkingsafspraken t/m 2025.	De verhuizing van wijktafel Helmond naar Westwijzer in 2022 heeft de samenwerking bevorderd met Sociale Teams Helmond. Komend jaar rollen we VanEiges verder uit in de dorpen.
<i>Kwaliteit – Cyclus van projecten (bestaande bouw) naar voren halen</i>	Verbeteren realisatie-index planmatig onderhoud	Eind 2021 waren veel projecten voor 2022 al voorbereid en aanbesteed, waardoor in januari het eerste project in uitvoering ging. Ditzelfde geldt nu voor de projecten van 2023. De inspanningen voor het vervroegen van de cyclus werpt zijn vruchten af.
<i>Kwaliteit – Pilot Vraaggestuurd binnenonderhoud</i>	Dienstverlening met meerwaarde: Huurder meer regie geven over eigen woning	Positieve evaluatie, pilot in 2023 omgezet naar regulier beleid voor gehele bezit.

Thema	Aanleiding	Stand van zaken
<i>Organisatie – Duurzame inzetbaarheid</i>	Het doel om de kwaliteit van de organisatie tijdig voor te bereiden op de toekomst van de sector	Strategische personeelsplanning is gemaakt. Diverse nieuwe rollen die komen uit SPP beschreven en ingevuld.
<i>Organisatie – Organisatieplan ‘Blijje woCommers, blijje klanten’</i>	Anders aansturen, anders organiseren. Processen optimaliseren, in kleine stappen naar verbetering	Op veel plekken in de organisatie werken we met dag-/weekstarts waar aandacht is voor de resultaten en voor het welzijn van de medewerkers
<i>Bedrijfsvoering – Optimaliseren tactische sturing</i>	De basis op orde krijgen en houden, door handen aan het stuur te hebben.	Er is een KPI-boom en een geoptimaliseerde overlegstructuur opgesteld. Vanaf 2023 gaan we werken met nieuwe sturings- en verantwoordingsrapportages.

3.3 Continuïteit

Waardering: marktwaarde – beleidswaarde

Eind 2022 bedraagt de marktwaarde € 1.430 miljoen. Deze waarde komt echter niet beschikbaar om uit te geven omdat deze niet gerealiseerd wordt. De maatschappelijke bijdrage van woCom is € 817 miljoen, verdeeld over de categorieën beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer. Dit resulteert eind 2022 in een beleidswaarde van € 613 miljoen. Grafisch ziet dit er als volgt uit:



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

- *Beschikbaarheid*; de belangrijkste reden dat er een opslag voor beschikbaarheid is ligt in het feit dat de overdrachtskosten die de marktwaarde drukken in de beleidswaarde niet worden ingerekend. De opslag voor beschikbaarheid stijgt met € 99 miljoen van € 129 miljoen naar € 228 miljoen. Dit komt doordat het tarief van de overdrachtsbelasting in de eindwaarde is gestegen van 8% naar 10,4%. Daarnaast is er een kleinere afslag op de marktwaarde agv het verplichte doorexploiteerscenario in de beleidswaarde. In de marktwaarde heeft 99,2% al een doorexploiteerscenario (dit geeft in de marktwaarde een hogere waarde dan het uitpondscenario) t.o.v. 24,5% in 2021.
- *Betaalbaarheid*; de belangrijkste oorzaak in het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde wordt veroorzaakt doordat woCom niet van markthuren maar van betaalbare huren uitgaat. Hierbij gaat het om het verschil tussen de markthuur en de streefhuur en het ingerekende huuraanpassingsbeleid t.o.v. de markt. We rekenen in de beleidswaarde met een sterk gematigde huurontwikkeling (o.a. -0,5% onder inflatie of CAO voor 2023 t/m 2025, huurverlaging voor minima in 2023 en bevriezing van de huur bij E, F en G labels). Dit staat in schril contrast tot de stijging van de markthuren op basis van inflatie +0,5% vanaf 2026. De afslag is met € 55 miljoen gestegen naar € 655 miljoen. De afslag stijgt doordat de markthuur en streefhuur verder uit elkaar liggen t.o.v 2021; markthuurstijging + 9,4%, stijging streefhuur +2,1% t.o.v. 2021.
- *Kwaliteit*; woCom hanteert een ander kwaliteitsniveau dan de markt. De afslag voor kwaliteit is gestegen met € 78 miljoen naar € 396 miljoen. Dit is het gevolg van de stijging van de eigen onderhoudsnorm van € 2.688 naar € 3.055. Deze stijging van 13,6% is sterker dan de stijging

van het onderhoud in de marktwaarde van 11,4%. Er is ook extra onderhoud geprogrammeerd voor oudere woningen met lange bewonersduur.

- *Beheer*; De beheerkosten van woCom zijn laag. In de Aedes benchmark heeft woCom ook over 2021 het A label behaald. De opslag voor het beheer bedraagt € 6 miljoen in 2022 (2021: + € 3 miljoen). De stijging van de beheernorm met € 25 van € 746 naar € 771 is met 3,3% lager dan de inflatie over 2022.

Toelichting verloop beleidswaarde

De beleidswaarde is eind 2022 met € 613 miljoen € 68 miljoen hoger dan die van eind 2021. Het verloop van de beleidswaarde is als volgt:

Mutatie	Bedrag (x € 1.000)
Stand per 1 januari	544.677
Voorraadmutaties	1.094
Afschaffing verhuurderheffing	159.173
Daling discontovoet van 5,43% naar 5,38%	10.253
Reguliere huurstijging conform beleid	-9.898
Stijging streefhuur	33.093
Stijging onderhoud van € 2.688 naar € 3.055	-118.687
Stijging beheer van € 746 naar € 771	-8.018
Overige aanpassingen	1.201
Stand per 31 december	612.888

De matiging van de (streef)huur en de verklaring van de stijging van het onderhoud zijn reeds toegelicht bij de ‘waterval’.

Toelichting verloop marktwaarde

De marktwaarde is met € 99 miljoen gestegen naar € 1.430 miljoen.



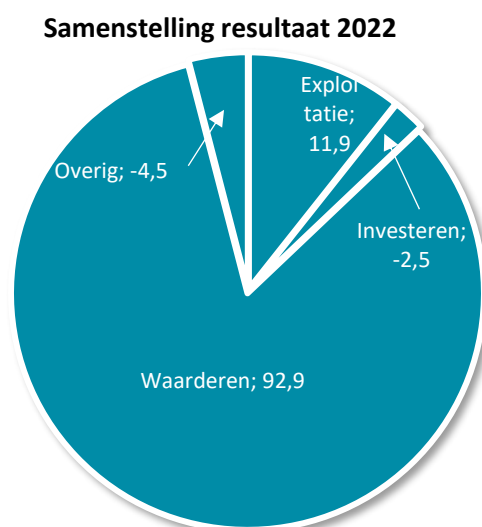
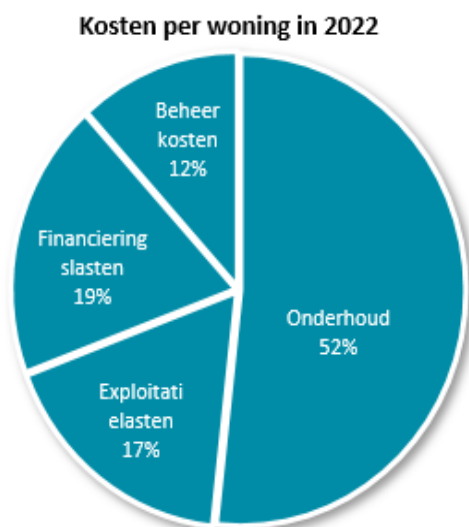
De belangrijkste mutaties zijn:

- *Voorraadmutaties (+ € 1,0 miljoen)*; Voor € 4,8 miljoen zijn 29 woningen en 1 zorgruimte opgeleverd en 2 woningen aangekocht. Voor € 3,8 miljoen zijn 23 woningen en 4 parkeerplekken verkocht. Twee ruimtes in Henricushof Lierop zijn samengevoegd. Er zijn geen eenheden gesloopt.
- *WOZ-stijging (+ € 82,7 miljoen)*; De WOZ-waarde van woningen (peildatum 1-1-2021) is met gemiddeld 10,8% gestegen.
- *Hogere markthuur (+ € 66,5 miljoen)*; Door de hoge inflatie zijn de markthuren in de update van het handboek 2022 gestegen met 9,4%.
- *Lagere discontovoet (+ € 17,3 miljoen)*; Door de oplopende inflatie en rentes is het disconto in het uitpondscenario gestegen. In het door-exploiteer scenario is deze licht (0,05%) gedaald. Omdat de woningen voor 99,2% in dit scenario worden gewaardeerd, profiteert woCom van deze daling.
- *Leegwaardeontwikkeling (-/- € 80,9 miljoen)*; In de update van het handboek 2022 is hier nog maar 2,0% van over. In de eerdere versie was dit nog 10,7%. Dit laat zien hoe sterk de markt voor koopwoningen gekanteld is eind 2022.
- *Afschaffen van de Verhuurderheffing (VHH) (+ € 59,8 miljoen)*; Ook de marktwaarde profiteert van de afschaffing van de verhuurderheffing. Bij de marktwaarde is dit effect alleen veel minder sterk dan in de beleidswaarde (+ € 159,2 miljoen). In de marktwaarde verwatert dit door uitponden en omdat huurwoningen geliberaliseerd worden.
- *Stijging van het onderhoud (-/- € 46 miljoen)*; Er zijn geen methodische aanpassingen geweest op het onderhoud. De stijging van het onderhoud in de marktwaarde komt vooral door prijsinflatie (+11,4%).

Met uitzondering van de voorraadmutaties zijn de mutaties het gevolg van marktontwikkelingen (vanaf 4^e kwartaal 2021) en wijzigingen in het Handboek 2022.

Toelichting jaarresultaat

Het jaarresultaat 2022 is € 97,8 miljoen. Naast de waardeontwikkeling van de portefeuille van € 92,9 miljoen was er een positief resultaat van € 4,9 miljoen. Dit is het saldo van een exploitatieresultaat van + € 11,9 miljoen, leefbaarheidsuitgaven - € 1,0 miljoen, onrendabele investeringen - € 4,7 miljoen, verkopen + € 2,2, waardeverandering financiële activa + € 1,1 miljoen, overige activiteiten + € 0,4 miljoen en vennootschapsbelasting - € 5,0 miljoen.



Het exploitatie-resultaat ligt € 2,4 miljoen hoger dan in 2021. Per woning ziet dat er als volgt uit:

Omschrijving	2022 per vhe	2021 per vhe
Huren	6.432	6.305
Onderhoud vastgoed	-2.645	-2.277
Overige exploitatielasten	-895	-978
Financieringslasten	-974	-971
Beheerlasten	-599	-1.022
Vastgoedexploitatie	1.320	1.057

De huren stijgen met € 1,2 miljoen ten opzichte van vorig jaar. Deze stijging komt overeen met de jaarlijkse huurverhoging van 2,0%. Stijgingen door harmonisaties en nieuwbouw en dalingen door huurbedrijving (E,F en G-labels), compenseren elkaar. Het onderhoud is € 3,3 miljoen hoger dan vorig jaar. Deze stijging was in de begroting al voorzien. De overige exploitatielasten zijn met € 0,8 miljoen gedaald vooral door de daling van de verhuurderheffing. De beheerlasten dalen met € 4,0 miljoen omdat daaronder in 2021 onze volkshuisvestelijke bijdrage aan Vestia ad € 4,2 miljoen opgenomen was.

Toelichting eigen vermogen

Het eigen vermogen van woCom bedraagt € 1.198 miljoen eind 2022. De stijging van is het gevolg van het positieve jaarresultaat. Hiervan wordt € 817 miljoen niet gerealiseerd, omdat woCom minder dan de markthuurg vraagte en extra in kwaliteit investeert. Gecorrigeerd voor deze effecten bedraagt het eigen vermogen € 382 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	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR	>1,4	>1,62	2,0	2,1	2,4	2,2	2,1	2,5
Loan to Value	<85%	<76%	37%	36%	39%	41%	44%	45%
Solvabiliteit	>15%	>24%	57%	58%	56%	53%	50%	48%
Dekkingsratio	<70%	-	19%	19%	21%	21%	22%	23%

De positieve ontwikkeling van de ratio's geldt ook voor de DAEB- en niet-DAEB-tak afzonderlijk. De DAEB-tak volgt bovenstaand beeld en bij de niet-DAEB-tak is alleen de solvabiliteit relevant. Deze blijft ruim boven de norm van 40%.

Continuïteit op termijn: ontwikkeling kasstromen

Als gevolg van forse onderhoudsuitgaven en investeringen om de streefportefeuille en het duurzaamheidsbeleid te realiseren, geeft woCom de komende jaren € 97,0 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 2027:

Bedrag (x € 1.000)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Huur	58.151	59.316	61.106	63.916	66.694	68.592

Opbrengsten	1.539	1.808	1.949	2.076	2.182	2.269
Onderhoud	-19.997	-20.846	-21.297	-22.573	-25.330	-22.159
Personeel	-5.496	-7.364	-7.476	-7.466	-7.624	-7.686
Overige exploitatie	-8.874	-8.713	-8.622	-8.730	-8.840	-8.901
Rente	-9.114	-8.990	-9.010	-9.850	-10.293	-10.218
Verhuurderheffing	-3.014	0	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	-3.640	-5.135	-3.677	-4.981	-5.522	-6.476
Investerings	-10.923	-28.486	-53.828	-52.199	-46.061	-45.956
Verkopen	6.266	8.706	9.123	12.671	12.320	11.418
Financieringen	-8.805	5.356	31.725	27.111	22.506	19.106
Mutatie kasmiddelen	-3.907	-4.348	-7	-25	32	-11

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
Risicomangement	Vanuit externe toetsing is in 2022 vastgesteld dat risicomangement 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 2022 zijn de volgende stukken geactualiseerd: <ul style="list-style-type: none"> - Statuten Stichting woCom - Treasurystatuut 2023-2024 - Reglement financieel beleid en beheer - Procuratieregeling
Integriteitscode en Klokkenluidersregeling	De Integriteitscode en Klokkenluidersregeling geven weer wat verwacht wordt van houding en gedrag van toezichthouders, bestuur, management en medewerkers en hoe er wordt omgegaan met (het vermoeden van) misstanden. Beide zijn gepubliceerd op de website. De actualisatie heeft in 2020 plaatsgevonden. In 2023 dient beoordeeld te worden of de code en regeling geactualiseerd moeten worden.
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.
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 tertiaalrapportages.

Middel/ instrument	Omschrijving
Prioriteiten bestuur	De Raad van Commissarissen hanteert hiervoor de realisatie van het jaarplan.
Audit	De opzet, het bestaan en de werking van het risicomanagement en de belangrijkste maatregelen worden periodiek intern getoetst. De resultaten en adviezen worden gerapporteerd aan de bestuurder, de verantwoordelijk manager en aan de auditcommissie. Daarnaast worden de resultaten opgenomen in de tertiaalrapportages. De interne audit vormt de basis voor de externe controle 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.
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 bijzonderheden naar voren gekomen in 2022.

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: gestructureerd aandacht voor het beheersen van risico's. In 2022 is de risicobereidheid van woCom ongewijzigd. Gezien de veranderende omstandigheden wordt in 2023 nogmaals de risicobereidheid opnieuw beoordeeld en vastgesteld.
Ondernemings- risico's	Risico's worden beoordeeld vanuit de 24 vragen van het WSW en de intern geïnventariseerde 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.
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 2022

	Omschrijving
Personeel	In 2022 is er een redelijk verloop van personeel geweest. Dit is niet specifiek voor woCom, maar zichtbaar in de gehele sector. Dit in combinatie met een arbeidsmarkt waar het lastig is om kwalitatief goed personeel te vinden, maakte het een groot risico voor de continuïteit van de dienstverlening. WoCom heeft hier voldoende aandacht voor gehad en waar nodig adequaat gereageerd. Dit heeft ertoe geleid dat huurders hier geen negatieve effecten van hebben ondervonden.
Politieke onvoorspelbaarheid	Grootste strategisch risico blijft de politieke onvoorspelbaarheid en de instabiliteit van de politieke besluitvorming. De besluitvorming kan sterk fluctueren, waardoor corporaties worden geconfronteerd met een gebrek aan tijd en continuïteit om hun strategie uit te kunnen voeren. Dit was ook in 2022 het geval.
Informatietechnologie	Een van de belangrijkste risico's bij informatietechnologie is het risico op cyberaanvallen en gegevensdiefstal. Ook menselijke fouten zijn hierbij een belangrijke risicofactor. Onbedoelde fouten, zoals het versturen van gevoelige informatie naar de verkeerde persoon of het vergeten van belangrijke beveiliging updates, kunnen leiden tot ernstige gevolgen. Wij merken dat de beveiliging van onze informatie om die reden alsmaar belangrijker wordt. Hier hebben wij zowel op technisch als menselijk vlak voldoende aandacht voor, om deze risico's tot een minimum te beperken. Dit is essentieel om zodoende de systemen en processen veilig, betrouwbaar en compliant te houden.

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. 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 ^e lijn	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.
2 ^e lijn	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 conform het intern auditplan. De Controller Compliance en Risk toetst de management controlcyclus inclusief de kwaliteit van de uitgevoerde controle door team Control.
3 ^e lijn	Door de omvang van woCom is gekozen om geen onafhankelijke internal audit afdeling (derde lijn) in te richten.
Opvolging	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 tertiaalrapportages. Daarnaast worden deze ook vanuit de auditcommissie besproken en gemonitord.
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 tertiaalrapportages.
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 conform planning uitgevoerd voor 2022. De accountant heeft bevestigd dat de AO/IB van woCom van voldoende tot goed niveau is.

Interne controles 2022

In 2022 zijn de onderstaande interne controles uitgevoerd:

Thema	Omschrijving
IT	Onderzoek naar de IT-inrichting van het primaire systeem en de superuserrechten binnen dit systeem.
In- en uitdiensttreding	Beoordelen in hoeverre het in- en uitdiensttredingsproces actueel is en er conform wordt gehandeld. Hierbij extra aandacht voor het tijdig blokkeren van accounts bij uitdiensttreding en de naleven van de wettelijke bewaartermijn van persoonsgegevens.
Datakwaliteit	Beoordelen en vaststellen dat eigenaarschap van data is geborgd en kwaliteit 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 superuser-rechten.
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.
Woningwet	Beoordelen in hoeverre er invulling is gegeven aan de hoofdpunten uit de gewijzigde woningwet.
Algemeen	Het intern auditplan is in 2022 conform planning uitgevoerd.

Fraude & integriteit

De directeur-bestuurder van woCom erkent het inherente risico van fraude, zowel intern als extern bij het uitvoeren van haar activiteiten binnen de vastgoedsector. In 2022 heeft woCom een frauderisicoanalyse uitgevoerd als onderdeel van de integrale risicobeheersing, waaruit bleek dat er op sommige gebieden een hoger dan normaal risico is op frauduleuze handelingen. Om dit risico te verminderen, heeft woCom aanvullende interne beheersmaatregelen genomen en deze worden regelmatig beoordeeld met interne controles.

Om externe partijen vertrouwen te geven in de betrouwbaarheid, eerlijkheid en zorgvuldige werkwijze van woCom, heeft woCom een integriteitscode opgesteld die periodiek aan medewerkers wordt voorgelegd. Daarnaast heeft woCom een vertrouwenspersoon en een proces om mogelijke misstanden te melden. De integriteitscode, gedragscode voor beleidsbepalers en de klokkenluidersregeling zijn beschikbaar op de website van woCom.

De (financiële) processen van woCom zijn gekenmerkt door functiescheiding om te voorkomen dat slechts één persoon ongecontroleerd transacties of verplichtingen aangaat. Ook op de gebieden autoriseren, verwerken en afwickelen en toegang tot activa is functiescheiding toegepast. Als functiescheiding niet mogelijk is, zijn specifieke maatregelen genomen om mogelijke onvolkomenheden tijdig te signaleren.

Ondanks alle genomen maatregelen blijft er altijd een risico bestaan dat het management of de directie maatregelen doorbreekt en dat er sprake is van samenspanning tussen medewerkers. WoCom zorgt dat de besluitvorming transparant is en er een governance structuur is om dit te voorkomen. De belangrijkste controle ligt echter in de open cultuur van woCom waarin medewerkers worden aangemoedigd om hun zorgen te uiten en eventuele misstanden te melden. De uitgevoerde risicoanalyse op fraude biedt een goed inzicht in de belangrijkste risico's. Geïmplementeerde maatregelen uit het verleden zorgen ervoor dat het risico op fraude tot een minimum beperkt wordt. In 2022 is er geen sprake geweest van frauduleuze handelingen. Aanvullende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk gebleken.

WoCom heeft Informatiebeveiliging hoog geprioriteerd, vanwege de continuïteit, fraude en privacy en de daarbij behorende kans op reputatieschade. Dagelijks vinden controles plaats om naleving van afspraken te waarborgen, waar mogelijk worden systeemcontroles ingebouwd. De security en privacy officer beoordelen de kwaliteit en naleving van maatregelen en toetsen de naleving van de genomen maatregelen.

Hieronder volgt een samenvatting van de meldingen in 2022.

Regeling	Omschrijving
Integriteit	Er is in 2022 geen melding ontvangen.
Klokkenluider	In 2022 zijn geen meldingen geweest in het kader van de klokkenluidersregeling.
AVG	Er is 1 melding ontvangen. Dit betrof het mailen naar een onjuiste ontvanger. Dit is gecorrigeerd en de benadeelde is hierover geïnformeerd. Dit is tijdig gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens en passende maatregelen zijn genomen. 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. De activiteiten in de dure sector worden afgebouwd.
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.

Omschrijving	
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 9.11 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.
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 2023

In deze toekomstparagraaf wordt kort vooruitgekeken naar bijzondere omstandigheden na het boekjaar 2022. De oorlog in de Oekraïne is nog niet voorbij. En op het moment van schrijven hebben er aardbevingen plaatsgevonden in Turkije, met enorm veel doden en gevolgen voor Turkije en Syrië wat ook getroffen is. Een humanitaire ramp voltrekt zich ook daar omdat enorm veel huizen zijn verwoest en de winterkou zijn impact heeft.

Een historisch hoge inflatie is een feit. En de verwachting dat de prijzen waarschijnlijk blijven stijgen in 2023. Het kabinet heeft al plannen aangekondigd om mensen met lage en middeninkomens te helpen, niet alleen in 2023 maar ook daarna. De arbeidsmarkt is krappere dan ooit. Er zijn veel meer vacatures dan werkzoekenden. Veel werkgevers hebben moeite om personeel te vinden. Het is moeilijk te zeggen hoe de economie zich in 2023 zal ontwikkelen. Er wordt een lichte economische groei verwacht, maar dat is onzeker.

De verhuurderheffing is eindelijk afgeschaft. Daar staan forse prestatieafspraken tegenover, waar wij als corporaties voor gaan staan vanuit ons bestaansrecht en onze maatschappelijke betrokkenheid. Zodat de beschikbare investeringscapaciteit daadwerkelijk wordt gebruikt voor de bouw van woningen, betaalbare huurwoningen, renovatie, verduurzaming en verbetering van de leefbaarheid van wijken.

De regionale woondeal Zuid-Oost Brabant is getekend met de opgave om tot en met 2030 ruim 45.000 woningen te bouwen in de regio, waaronder 14.000 sociale huurwoningen. Woningcorporaties nemen gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de volledige opgave in de sociale huur. En dragen bij aan de realisatie van middenhuurwoningen, betaalbare koopwoningen, flexwoningen en geclusterde woonvormen voor ouderen. Recent zijn de natuurdoelanalyses van de Natura2000-gebieden in Noord-Brabant bekend gemaakt. Die hebben een beperking van te verlenen vergunningen als gevolg. Dat maakt de urgentie tot samenwerking alleen maar groter, om vertraging van de woningbouw te voorkomen.

De vooruitblik op 2023 heeft veel kenmerken van de voortuitblik op 2022. Misschien met nog wel meer impact. Onze doelgroep wordt nog steeds hard geraakt door alle ontwikkelingen. Het invullen van vacatures bij woCom, maar ook bij partners zoals aannemers en toeleveranciers blijft moeilijk. Langdurige procedures voor het ontwikkelen van woningen en prijsexplosies, maken projecten, plannings en de dagelijkse operatie extra kwetsbaar zijn. Ook het capaciteitsgebrek bij gemeenten zorgt voor vertragingen in de procedures. De minister voor volkshuisvesting en RO wil de procedures voor het ontwikkelen van woningen optimaliseren. Zodat het ontwikkelproces wordt verkort en in een hoger tempo woningen kunnen worden gerealiseerd.

De economische effecten hebben invloed op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. Hiernaast heeft de impact van dit alles een vertragend effect op toekomstige nieuwbouwprojecten en onderhoudsactiviteiten. WoCom is hierbij ook afhankelijk van derden zoals bouwers en gemeenten. Gezien ons bedrijfsmodel zijn dit naar onze inschatting vooralsnog echter geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

4 BESTUURSVERKLARING

Als directeur-bestuurder stel ik vast dat alle financiële middelen van woCom in 2022 uitsluitend zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Someren, 19 juni 2023

M.M. Kräwinkel
Directeur-bestuurder

RAAD VAN COMMISSARISSEN



BIJEENKOMSTEN

- 6x reguliere vergadering
- 6x agendacommissie
- 6x 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.



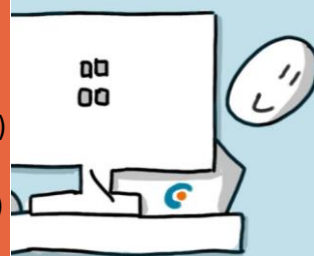
PE PUNTEN

32 uur (punten) besteed aan permanente educatie (toezichthouden, financiën, beschikbaarheid, opgave sociale huursector)



COMMISSIES

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



BEZETTING

1 stagiair J. Geverink
1 herbenoeming voor
S. Warmoeskerken per 1-1-2023

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

INTEGRITEIT

0 melding integriteit
0 meldingen belangenverstrengeling
allen lid VTW

THEMA'S

Visitatie, Financiële strategie, Integrale vastgoedsturing, Organisatieontwikkeling, Investeringsvoorstellen, Prioriteiten, Samenwerking, Bod op de woonvisie, Governance, Dilemma's, Risico's, Kwaliteit dienstverlening, Benchmark, Ziekteverzuim, Participatie, Remuneratie



IN GESPREK

- 2x ondernemingsraad
- 2x jaarvergadering huurdersorganisatie
- 2x aansluiten medewerkers bij vergadering
- 6x aansluiten MT-leden bij vergadering
- 1x aansluiten visitatiecommissie 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 2022.

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

5.1 Toezichhoudende 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 2022 volledig toegepast.

5.1.1 Visie en kaders

Extern toetsingskader	Intern toetsingskader
Woningwet en Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv), Statuten conform het Burgerlijk Wetboek, Beleid en Kaders van Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), Governancereglementen en Governancecode Aedes en VTW	Strategische visie woCom 2021-2025 'Blijve klanten, blijve woCommers', Governance reglement Stichting woCom, Governancekader woCom met Visie op toezicht, Visie op toezicht en bestuur; Integriteitscode en klokkenluidersregeling, Reglement Financieel beleid en beheer, Treasury-statuut, Investeringsstatuut, Verbindingen-statuut, Investeringskaders, Jaarplan, Begroting, Treasury jaarplan, Teambelofte RvC

5.1.2 Toezicht op strategie

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Integraal jaarplan 2023; Financieringsstrategie 2021-2025; Treasurystatuut 2023-2024
Besproken	Visitatie woCom 2018-2021; Aanpak en realisatie integraal jaarplan 2022; Ziekteverzuim; Effecten corona-crisis en maatregelen; (regionale)opgave Sociale huursector en regionale samenwerking; MRE-Campagne gemeenteraadsverkiezingen; Nationale woon- en bouwagenda en programma nieuwbouw; Nationale Prestatieafspraken (NPA); Ontwikkelingen in de zes gemeenten; Strategische personeelsplanning (SPP); Vacatures

5.1.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Bestuursbesluiten: ontwikkelen 22 SH-woningen Michaëlplein en 15 SH-woningen Leonardusplein Beek en Donk; ontwikkelen 12 SH-woningen Bosscheweg Aarle-Rixtel; investeringsvoorstel sloop-nieuwbouw 29 SH-woningen St Lambertusstraat Budel-Schoot;

Besluit	Onderwerp
	verkoop van niet-DAEB object Somerenseweg 1 Lierop; ontwikkelen 12 SH-appartementen Rubenslaan Budel; ontwikkelen 22 SH-woningen Baverdestraat Lieshout Uitvoeringsvoorstellen: ontwikkeling 9 SH-appartementen de Boemerang te Helmond; Beleidswijziging Vraaggestuurd Onderhoud vanaf 2023 volledig vraaggestuurd
Instemming	Bod op de woonvisies 2023
Besproken	Uitgangspunten jaarlijkse huuraanpassing; Kwaliteit dienstverlening huurdersoordeel; rapportage Woonlezie; Aedes benchmark resultaten; Prestatieafspraken; Bod op de Woonvisies; Evaluatie Paulusproject; Huisvesting Oekraïense vluchtelingen; Koopkrachtproblemen; Jaarverslag Regionale Geschillencommissie 2021; themabijeenkomst Huurdersorganisaties/RvC/MT begroting

5.1.4 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Begroting 2023-2027; Jaarplan 2023; Investeringskaders 2022; Liquidatie VOF Centrumplan Leende; Treasuryjaarplan 2023
Vastgesteld	Jaarrekening 2021; Controleplan voor BDO 2022; Aangepast reglement financieel beheer
Besloten	Verlening van decharge aan het bestuur over 2021;
Opdracht	Opdrachtverstrekking controle jaarrekening en dVi aan accountant (BDO)
Besproken	Evaluatie onderhoudskosten; Prijsstijgingen vastgoedprojecten; Analyse bouwpreizen; Uitgangspunten begroting 2023-2027; Jaarrekening en controleverslag 2021 in aanwezigheid van de accountant; Evaluatie en jaarlijkse beoordeling functioneren accountant 2021; Managementletter BDO; Tertiaalrapportages; Assuranceverklaring dVi 2021; Intern controleplan 2023; IT Security (BDO)

5.1.5 Toezicht op governance

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Jaarrekeningen en de aandeelhoudersbesluiten woCom Holding BV 2021, woCom Brandevoort BV 2021, woCom Centrum Plan Leende BV 2021 en woCom Vastgoedexploitatie BV 2021; Verslag zelfevaluatie RvC woCom 16-11-22.
Vastgesteld	Bezoldigingsklasse (F) van de bestuurder; Bestuursverslag 2021; Governanceverslag RvC 2021; Bezoldiging RvC 2022; Bezoldigingsregeling RvC 2023
Benoemd	Herbenoeming van S. Warmoeskerken als lid van de Raad van Commissarissen per 1 januari 2023
Besproken	Reflectie op overleg via observatie; Oordeelsbrieven van de Aw en het WSW; Aw Rechtmatigheid jaarverslag 2021; Herbenoeming Sebastian Warmoeskerken; Opleidingsbehoefte RvC; Terugkoppeling stagiair RvC-lid; rol commissarissen in OR en huurdersorganisaties; Bemensing commissies

5.1.6 Toezicht op dialoog met belanghebbenden

Bijeenkomst	Onderwerpen	Deelnemers	aantal
Ondernemingsraad	Lopende zaken, jaarverslag en begroting, benoeming RvC, ontwikkeling woCom	Delegatie RvC, bestuur, ondernemingsraad	2x
Themabijeenkomst	Bezoek aan het werkgebied	RvC, bestuur, MT	0x
Themabijeenkomst	'benen op tafel'-bijeenkomst onder externe begeleiding van Circusvis: maatschappelijke ontwikkelingen in ons werkgebied	RvC, bestuur, MT	1x
Themabijeenkomst	LEGOLisering in de bouw: gebruik en toepassingen van andere bouwvormen	RvC, bestuur, MT	1x

Bijeenkomst	Onderwerpen	Deelnemers	aantal
Themabijeenkomst	Doornemen basisscenario begroting in relatie tot Nationale Prestatieafspraken	RvC, bestuur, MT, huurdersorganisaties	1x
Huurdersorganisaties	De commissarissen benoemd op voordracht van de huurders wonen de jaarvergaderingen van de huurdersorganisaties bij.	Commissarissen, huurdersorganisaties	3x
Reguliere vergadering	Terugkoppeling bestuurder over gemeentelijk overleg, samenwerking corporaties in de regio, zorg en welzijn en gemeenten.	RvC, bestuur	6x

5.2 Samenstelling en deskundigheid

5.2.1 Samenstelling

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
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	-	31-12-2023
Drs. M.M.J.E. Foppen	1962	M	Financiën, Economie, Governance	1-1-2021	-	31-12-2024

Gerda Huijbregts is door herbenoeming per 1-1-2022 aan haar tweede zittingsperiode als commissaris gestart. De heer Jan Geverink heeft geheel 2022 als stagiair RvC-lid deelgenomen aan de vergaderingen en themabijeenkomsten van de RvC. RvC-voorzitter Sebastian Warmoeskerken is herbenoemd voor een nieuwe zittingsperiode per 1-1-2023.

5.2.2 Remuneratie

De remuneratiecommissie bestaat uit de volgende leden: mevrouw G. Huijbregts en de heer J. Deuten. Een van de taken van de remuneratiecommissie is het voeren van een beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder. Dit was een constructief gesprek. Met een tevreden Raad over het functioneren van de directeur-bestuurder. Voor de bestuurlijke reflectie is de realisatie van het jaarplan gebruikt. Voorheen was dit op basis van afzonderlijke bestuursprioriteiten.

5.2.3 Auditcommissie

De auditcommissie bestaat uit de volgende RvC leden: de heer J. Brouwer 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
Auditcommissie	Jaarrekening, begroting, T-rapportage, intern auditplan, interne controles, treasury jaarplan, treasury statuut; managementletter, investeringskaders, leningruil Vestia, beoordeling accountant, controleplan accountant, investeringsvoorstellen.	J. Brouwer, M. Foppen, manager Bedrijfsvoering, controller C&R	6x
Remuneratiecommissie	Beoordeling bestuurder; bezoldiging bestuurder en RvC.	G. Huijbregts, J. Deuten, bestuurder (advies)	3x

5.2.5 Permanente educatie

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

Naam	Norm 2022	Behaald 2022	Saldo 2021	Voldaan	Saldo 2022	Opleidingen en cursussen 2022
S. Warmoeskerken	5	6	+2	Ja	+3	VTW Jubileumtour 'De toekomst van toezicht in de corporatiesector; MRE-bijeenkomst 'Mag het ietskes meer zijn?'
G. Huijbregts	5	11	0	Ja	+5	Intervisietraject voor bestuurders en toezichthouders in de zorg en van woningcorporaties; Pro-actief toezicht houden
J. Brouwer	5	8	+5	Ja	+5	Masterclass Audit Committee - Module Risico Management & Audit Committee; VTW ledenbijeenkomst: in gesprek met minister Hugo de Jonge; VTW informatiebijeenkomst: "Resultaten Kwalitatief Onderzoek RUG - VTW"
J. Deuten	5	2	+5	Ja	+2	VTW ledenbijeenkomst: in gesprek met minister Hugo de Jonge
M. Foppen	5	5	+5	Ja	+5	De financiële wereld van de woningcorporatie Editie 2
32						

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 zelfevaluatie van de RvC vond plaats op 16 november. Alle commissarissen, de bestuurder en de stagiair hebben deelgenomen aan de zelfevaluatie. De gespreksagenda was vooraf opgesteld door de heren S. Warmoeskerken en J. Deuten. Punten uit de vorige zelfevaluatie van 6-12-2021 en punten uit de 'benen op tafel'-bijeenkomst 'Maatschappelijke verkenning' van 8-11-2022 waren opgenomen in de agenda.

De volgende thema's zijn besproken:

- Ondersteunen organisatieontwikkeling
- Maatschappij en toezicht
- Eigen functioneren RvC

Bij de behandeling van de thema's is gesproken over de prestaties van de organisatie en hoe de commissarissen en bestuurder deze inschatten. Hoe de commissarissen de bestuurder het best kunnen klankborden op en adviseren met het besturen van de organisatie en het aangaan van lastige issues, en tegelijkertijd de organisatie kritisch blijven monitoren. Hoe de RvC een bijdrage kan leveren aan de 'verbinding' bij de maatschappelijke uitdagingen/zorgen die er zijn.

Bij het thema over het eigen functioneren zijn de (overleg)structuren besproken en de persoonlijke rol in de RvC en RvC als team. Tot slot is er ook tijd genomen om te spreken over de scholingswensen van de RvC-leden.

5.3 Integriteit en onafhankelijkheid van de Raad van Commissarissen

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 juli 2022)	
G. Huijbregts	Voorzitter Raad van Bestuur Combinatie Jeugd zorg	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
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	Directeur Zorggroep GGZ Oost Brabant	Lid Raad van Toezicht St. PSW Roermond

5.3.2 Meldingsplicht en governance

Thema	2022
Mogelijke onverenigbaarheid van belangen	nee
Governancecode Woningcorporaties	de Governancecode wordt volledig gevolgd
Integriteitscode woCom	de integriteitscode wordt gedragen, er was geen melding
Klokkenluisregeling woCom	geen meldingen RvC, geen melding organisatie
Meldingen AVG	1 melding
Meldingsplicht Aw	geen meldingen
Transacties tegenstrijdig belang, persoonlijke lening	nee

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	€ 18.000	€ 0	€ 18.000	€ 27.150
G. Huijbregts	Vicevoorzitter, vz remuneratie	€ 12.000	€ 0	€ 12.000	€ 18.100
J. Brouwer	Lid, vz auditcommissie	€ 12.000	€ 0	€ 12.000	€ 18.100
J. Deuten	Lid, remuneratie	€ 12.000	€ 0	€ 12.000	€ 18.100
M. Foppen	Lid, auditcommissie	€ 12.000	€ 0	€ 12.000	€ 18.100

* 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 2022 € 14.480 en € 21.720 voor de voorzitter.

5.4 De Raad van Commissarissen als werkgever

5.4.1 Samenstelling bestuur

Naam	Geb.	G	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend	Relevante nevenfuncties
Dr. M.M. Kräwinkel	1966	V	1-5-2016	1-5-2020	30-4-2024	Voorzitter RvC Rabobank Oss-Bernheze; Lid RvT stichting SaldoPlus

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 het jaarlijkse evaluatiegesprek met de directeur-bestuurder, daarbij werd realisatie van het woCom jaarplan 2022 betrokken;
- de remuneratiecommissie gaf een positieve beoordeling over de directeur-bestuurder;
- de directeur-bestuurder nam deel aan de zelfevaluatie RvC.

5.4.3 Permanente educatie

De bestuurder volgt permanente educatie conform de woningwet en de richtlijnen van Aedes.

Naam	2020	2021	2022	2020-2022	3-jaars norm
M.M. Kräwinkel	5	86	96	117	108

Behaalde PE-punten 2019-2021: 116,5 (norm: 108)

Behaalde PE-punten 2018-2020: 174,5 (norm: 108)

Opleiding 2022	Thema	Punten
Moreel Kompas (Aedes)	Leiderschap en cultuur	4
Opleiding NLP	Leiderschap en cultuur	21
Training huurrecht	Strategie, Beleid en Communicatie	7

Opleiding 2022	Thema	Punten
Mag het ietskes meer zijn	Maatschappelijke verankering	4
Masterclass Wonen en zorg	Maatschappelijke verankering	60

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	1,0	156.500	0	0	18.874	175.374	181.000

* Voorziening betaalbaar op termijn **Op basis van WNT2 bezoldigingsklasse F: € 181.000 per jaar in 2022.

S. Warmoeskerken
Voorzitter

G. Huijbregts
Vice-Voorzitter

JAARREKENING



DOELEN

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



Het leven kent
geen beperkingen.
Behalve degene die
je zelf maakt.

Een Corona



woCOM

6 JAARREKENING 2022

1.	Balans per 31 december 2022 (voor resultaatbestemming)	46
2.	Functionele winst- en verliesrekening over 2022	48
3.	Kasstroomoverzicht over 2022 (directe methode)	49
4.	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening.....	51
5.	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva.....	54
5.1.	Vastgoedbeleggingen.....	54
5.2.	Materiële vaste activa.....	56
5.3.	Financiële vaste activa	57
5.4.	Vorraden	58
5.5.	Vorderingen	58
5.6.	Liquide middelen	58
5.7.	Eigen vermogen	59
5.8.	Voorzieningen	59
5.9.	Langlopende schulden	60
5.10.	Kortlopende schulden	60
6.	Grondslagen voor de winst- en verliesrekening	61
6.1.	Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	61
6.2.	Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	62
6.3.	Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	62
6.4.	Waardeveranderingen	62
6.5.	Nettoresultaat overige activiteiten.....	63
6.6.	Overige organisatiekosten	63
6.7.	Leefbaarheid	63
6.8.	Saldo financiële baten en lasten	63
6.9.	Belastingen.....	64
6.10.	Resultaat deelnemingen	64
6.11.	Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie.....	65
6.12.	Personeelskosten	65
6.13.	Pensioenlasten	65
6.14.	Overige organisatiekosten (toegerekend)	66
6.15.	Toerekening baten en lasten.....	66
7.	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht.....	67
8.	Toelichting balans	68
8.1.	Vastgoedbeleggingen.....	68
8.2.	Materiële vaste activa.....	76
8.3.	Financiële vaste activa	76
8.4.	Vorraden	78
8.5.	Vorderingen	78
8.6.	Liquide middelen	79
8.7.	Eigen vermogen	80
8.8.	Voorzieningen	80

8.9.	Langlopende schulden	81
8.10.	Kortlopende schulden	83
8.11.	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.....	85
8.12.	Gebeurtenissen na balansdatum	86
9.	Toelichting winst- en verliesrekening	87
9.1.	Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	87
9.2.	Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	88
9.3.	Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	89
9.4.	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	89
9.5.	Nettoresultaat overige activiteiten.....	90
9.6.	Overige organisatiekosten	91
9.7.	Leefbaarheid	91
9.8.	Saldo financiële baten en lasten	91
9.9.	Belastingen.....	92
9.10.	Resultaat deelneming	93
9.11.	Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	93
9.12.	Personeelskosten	93
9.13.	Overige organisatiekosten (toegerekend)	94
9.14.	Bestemming van het resultaat	94
10.	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	95
10.1.	Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak	95
10.2.	Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten	95
10.3.	Balans enkelvoudig DAEB en niet-DAEB (voor resultaatbestemming)	96
10.4.	Winst- en verliesrekening enkelvoudig DAEB en niet-DAEB.....	100
10.5.	Kasstroomoverzicht enkelvoudig DAEB en niet-DAEB.....	102
11.	Verantwoording uit hoofde van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen	106
12.	Ondertekening van de jaarrekening	109

1. Balans per 31 december 2022 (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	31-12-2022	31-12-2021
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.420.782	1.321.355
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	8.784	8.943
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.521	39.790
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	474	2.015
	1.468.561	1.372.103
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.901	2.831
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	4.482	3.643
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Andere deelnemingen	245	245
Latente belastingvorderingen	2.355	3.264
Leningen u/g	0	0
	7.082	7.152
Totaal vaste activa	1.478.544	1.382.087
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	940	0
Overige voorraden	263	263
	1.203	263
Vorderingen		
Huurdebiteuren	294	270
Overheid	141	273
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.809	2.266
Overige vorderingen	248	62
Overlopende activa	220	244
	2.711	3.115
Liquide middelen	9.492	13.399
Totaal vlottende activa	13.407	16.777
TOTAAL ACTIVA	1.491.951	1.398.864

Bedragen x € 1.000

PASSIVA	31-12-2022	31-12-2021
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	881.112	793.127
Overige reserves	219.603	221.873
Onverdeeld resultaat	97.783	85.714
	1.198.498	1.100.714
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	12.866	7.915
Voorziening garantieverplichtingen	79	82
	12.945	7.998
Langlopende schulden		
Leningen overheid	1.362	1.489
Leningen kredietinstellingen	222.982	231.840
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.472	37.698
Overige schulden	7.052	7.272
	267.868	278.300
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	147	134
Schulden aan kredietinstellingen	2.589	2.508
Schulden aan leveranciers	3.172	2.140
Rekening-courant verbindingen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	770	651
Schulden ter zake van pensioenen	71	0
Overige schulden	1.097	1.138
Overlopende passiva	4.794	5.281
	12.640	11.852
Totaal kortlopende schulden	12.640	11.852
TOTAAL PASSIVA	1.491.951	1.398.864

2. Functionele winst- en verliesrekening over 2022

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2022	2021
Huuropbrengsten	58.166	56.992
Opbrengsten servicecontracten	1.215	1.020
Lasten servicecontracten	-1.219	-1.050
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.937	-3.739
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.916	-20.585
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.097	-8.846
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	22.212	23.792
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.376	10.080
Toegerekende organisatiekosten	-117	-132
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.056	-7.289
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.203	2.659
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.710	2.371
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	92.367	75.227
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	59	820
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	452	423
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	88.169	78.841
Opbrengsten overige activiteiten	339	220
Kosten overige activiteiten	-11	-53
Nettoresultaat overige activiteiten	328	167
Overige organisatiekosten	-1.477	-5.499
Leefbaarheid	-1.012	-885
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen	315	220
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	17	17
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	137	376
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.941	-9.160
Saldo financiële baten en lasten	-8.472	-8.547
Resultaat voor belastingen	101.950	90.528
Belastingen	-5.006	-4.836
Resultaat deelnemingen	839	21
Resultaat na belastingen	97.783	85.714

3. Kasstroomoverzicht over 2022 (directe methode)

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2022	2021
1. OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Huren	58.150	57.211
- Zelfstandige huurwoningen	52.370	51.691
- Onzelfstandige wooneenheden	37	25
- Intramuraal	5.188	4.923
- Maatschappelijk onroerend goed	251	245
- Bedrijfsmatig onroerend goed	176	193
- Parkeervoorzieningen	128	133
Vergoedingen servicecontracten	1.188	963
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	331	452
Rente ontvangsten	19	0
Saldo ingaande kasstromen	59.688	58.626
Betalingen aan werknemers	-5.496	-5.809
Onderhoudsuitgaven	-19.995	-16.530
Overige bedrijfsuitgaven	-8.569	-7.916
Rente betalingen	-9.114	-9.832
Sectorspecifieke heffing	-155	-173
Verhuurderheffing	-3.014	-5.721
Leefbaarheidsuitgaven	-150	-295
Vennootschapsbelasting	-3.640	-3.914
Saldo uitgaande kasstromen	-50.133	-50.190
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.555	8.436

Omschrijving	2022	2021
2. (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	6.266	22.623
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	6.266	22.623
Investerings nieuwbouw huur	-3.914	-14.368
Investerings bestaand bezit	-5.324	-1.942
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	0	-1.721
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.391	-986
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	-307	-115
Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	-10.936	-19.132
Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	-4.670	3.491
Financiële Vaste Activa		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	13	13
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	13	13
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-4.657	3.503
3. FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Nieuw te borgen leningen	0	8.718
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Aflossingen geborgde leningen	-8.710	-17.371
Aflossingen ongeborgde leningen	-95	-90
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-8.805	-8.744
Totaal jaarlijkse kasstroom	-3.907	3.195
<i>Verloop geldmiddelen</i>		
Saldo begin verslagjaar	13.399	10.204
Totaal jaarlijkse kasstromen	-3.907	3.195
Saldo einde verslagjaar	9.492	13.399

4. Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. 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 derhalve niet geconsolideerd.

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	
		2022	2021
woCom Holding B.V.	Someren	100%	100%
woCom Centrumplan Leende B.V.	Someren	100%	100%
woCom Brandevoort B.V.	Someren	100%	100%
woCom Vastgoedexploitatie B.V.	Someren	100%	100%

De netto vermogenswaarde van de deelnemingen is opgenomen in de post deelnemingen in groepsmaatschappijen van de balans.

De overige te vermelden gegevens van andere deelnemingen betreffen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	
		2022	2021
V.O.F. Centrumplan Leende	Someren	Nvt	33,3%
Woonwagens & Standplaatsen Beheer B.V.	Someren	25,0%	25,0%

V.O.F. Centrumplan Leende is per 8 december 2022 geliquideerd. Deze verbindingen worden 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, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens 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 indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Stelselwijzigingen

De Hoge Raad heeft geoordeeld dat de heffingsverminderingen verhuurderheffing kwalificeert als een investeringssubsidie, die in mindering gebracht moet worden op de kostprijs van de investeringen waartoe zij verleend is. In de aangiften vennootschapsbelasting is derhalve het bruto bedrag van de verhuurderheffing aftrekbaar. Omwille van administratieve eenvoud is geconcludeerd dat de verwerking van deze heffingsvermindering in de jaarrekening op dezelfde wijze wordt verwerkt als in de aangifte vennootschapsbelasting en dus in mindering moet worden gebracht op de betreffende investering. Deze stelselwijziging is prospectief verwerkt. Derhalve zijn de vergelijkbare cijfers over 2021 niet aangepast.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening van 2022 is geen sprake van schattingswijzigingen.

Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening van 2022 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. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten

De grondslagen van de primaire instrumenten worden behandeld per balanspost.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

Afscheiden embedded derivaten

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

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

Schattingen

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

Inflatie

Massieve steunmaatregelen en verstoringen aan de aanbodzijde van de economie door corona en oplopende geopolitieke spanningen met exploderende energieprijzen, zorgen ervoor dat de inflatie aanhoudt en oploopt. Inmiddels zijn zowel de FED als de ECB voornemens om het monetair beleid te verkrappen in 2022. Dit leidt naar verwachting tot hogere rentes, waarbij beleggingswaarden onder druk komen. Dit kan leiden tot dalende markt- en beleidswaarden.

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 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (2021: € 752,33). 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 tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. 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 conform 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 waardeverminderverslies 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 inzake 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. Vanaf 2019 worden geen overdrachtskosten meer in mindering gebracht op de beleidswaarde.
- 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 (m.u.v. de verhuurderheffing) zoals opgenomen in de resultatenrekening.

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

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

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. Indien 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 inzake 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.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

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

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

5.3.3 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 2,886% 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 tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

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

5.8.1 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. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de verwachte investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

5.8.2 Voorziening garantieverplichtingen

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

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 (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

6. Grondslagen voor de 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 indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

De huurverhoging voor het verslagjaar 2022 is van overheidswege gemaximeerd op 2,3% voor lage en lage middeninkomens. Voor hogere inkomens kan € 50 of € 100 extra huurverhoging gevraagd worden. Voor vrijesectorwoningen geldt een maximale huurverhoging van 3,3%.

Wocom heeft de huren in 2022 met 2,0% verhoogd. Hierop uitgezonderd zijn woningen met een hoog energielabel en woningen waar een sloopbesluit op is genomen. Voor deze woningen is de huur bevroren. Gemiddeld is de huur met 1,9% 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.

Reeds 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
- 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 alsmede 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. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2).

WoCom heeft op basis van de uitgangspunten van VSO2 de fiscale positie eind 2022 en het fiscaal resultaat over 2022 bepaald. De werkelijk te betalen belasting kan nog afwijken op basis van jurisprudentie en lopende procedures. Inmiddels heeft de belastingdienst VSO2 opgezegd met ingang van 1 januari 2023.

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 pensioenfonds 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 per 31 december 2022 bedroeg 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De gemiddelde beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Op een langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 126,0%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.

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

Eind 2022 (en 2021) bestaan er, naast de betaling van de jaarlijkse pensioenpremies, geen pensioenvorderingen en geen pensioenverplichtingen voor de onderneming.

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

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	567.025	7.314	574.339
Cumulatieve herwaarderingen	775.268	3.629	778.897
Cumulatieve waardeveranderingen	-20.938	-2.000	-22.938
Boekwaarden per 1 januari	1.321.355	8.943	1.330.298
Mutaties			
Investerings - bestaande bouw	5.809	5	5.814
Investerings - oplevering nieuwbouw	4.239	0	4.239
Desinvesteringen	-3.441	-317	-3.758
Aankopen	0	0	0
Overboekingen vanuit voorraden	605	0	605
Aanpassing marktwaarde	92.215	153	92.368
Totaal mutaties	99.427	-159	99.268
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
Boekwaarden per 31 december	1.420.782	8.784	1.429.566

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)	5,17 % - 5,49 %
Woongelegenheden obv uitponden (EGW+ MGW)	5,99 % - 6,31 %
Parkeergelegenheden	7,05 % - 7,14 %
Disconteringsvoet Full	Percentage
Woongelegenheden (woonwagens)	8,75 % - 10,50 %
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	5,50 % - 9,86 %
Intramuraal zorgvastgoed	5,50 % - 8,00 %

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Zuidoost Noord-Brabant was de waardering hiermee op basis van de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake het ‘onderzoek naar de ontwikkeling 2021-2022 van de marktwaarde basis’ circa 3,8% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 50,6 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

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 paramaters;

Parameters woongelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026
Prijsinflatie (2027 e.v.= 2%)	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Loonstijging (2027= 3,3%, 2028 e.v. = 2,5%)	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%
Bouwkostenstijging (2027= 3,3%, 2028 e.v.= 2,5%)	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%
Leegwaardestijging (Noord-Brabant) (2021 = 12,4%)	-1,09%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW (doorexploiteren)				€ 1.561 - € 2.066	
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW (doorexploiteren)				€ 1.199 - € 2.189	
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW (uitponden)				€ 903 - € 1.155	
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW (uitponden)				€ 712 - € 1.332	
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Student (kamers, doorexploiteren)				€ 404 - € 1.170	
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Woonwagen				€ 1.582 - € 2.083	
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorg (Extramuraal, doorexploiteren)				€ 1.650 - € 2.135	
Achterstallig onderhoud per vhe - alle typen (primo jaar 1)				€ 0 - € 7.850	
Beheerkosten - EGW				€ 481	
Beheerkosten - MGW				€ 472	
Beheerkosten - Student/woonwagen				€ 445	
Beheerkosten - Zorg (Extramuraal)				€ 435	
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2021)				Asten: 0,1046%	
				Cranendonck: 0,1165%	
				Heeze-Leende: 0,1006%	
				Helmond: 0,1269%	
				Laarbeek: 0,1095%	
				Someren: 0,1031%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)				0,0700%	
Huurstijging boven looninflatie (2023-2025)/prijsinflatie (vanaf 2026) voorgaand jaar bij gereguleerde eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%
Huurstijging boven looninflatie (2023)/prijsinflatie (vanaf 2024) voorgaand jaar bij geliberaliseerde eenheden	1,00%	0,00%	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				€ 571	
Technische splitsingskosten per eenheid				€ 0	
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)				1,00%	
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)		9% op 31-12-2022/ 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	2023	2024	2025	2026
<i>Basis</i>				
Instandhoudingsonderhoud			BOG: € 6,50 per m2 BVO excl. btw MOG: € 7,90 per m2 BVO incl. btw ZOG: € 10,50 per m2 BVO incl. btw	
Mutatieonderhoud – BOG			€ 10,90 per m2 BVO excl. Btw	
Mutatieonderhoud – MOG, ZOG			€ 13,20 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 2021)			Asten: 0,2698% Cranendonck: 0,2842% Heeze-Leende: 0,1852% Helmond: 0,2419% Laarbeek: 0,2532% Someren: 0,1620%	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 2021)			Alle gemeenten: 0,35%	
Contractduur na opzegging (in jaren)				10 jaar
Mutatieleegstand (in maanden)				3 maanden
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)			9% op 31-12-2022/ 11,4% vanaf 1-1-2023	
<i>Full</i>				
Markthuurstijging conform prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Markthuur			BOG en MOG: € 60 - € 145 per m2 VVO ZOG: € 90 - € 145 per m2 VVO	
Exit yield			BOG en MOG: 6,00% - 11,15% ZOG: 6,00% - 8,65%	
Mutatiekans na expiratie huurcontract				100%

Parameters parkeergelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Leegwaardestijging (conform prijsinflatie, 2021 = 2,7%)	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats per jaar					€ 60
Instandhoudingsonderhoud - garagebox per jaar					€ 202
Beheerkosten – parkeerplaats per jaar					€ 30
Beheerkosten – garagebox per jaar					€ 41
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2021)					0,2300%
Juridische splitsingskosten per eenheid					€ 571

Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0
Verkoopkosten per eenheid	€ 571
Mutatieleegstand (in maanden)	6
Mutatiekans	6,23% - 10,30%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9% op 31-12-2022/ 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). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. Het onderwerp van taxatie betrof de vastgoedportefeuille bestaande uit:

- Volledige taxatie van 62 BOG/MOG/ZOG-eenheden, geclusterd in 5 complexen en 40 eenheden op 2 woonwagenlocaties, geclusterd in 2 complexen.
- Markttechnische update van 486 MOG/ZOG-eenheden, geclusterd in 27 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 19001 is eveneens een huurkorting ingerekend als gevolg van de matige staat van onderhoud van dit complex.
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit o.a. de NVM-database. De markthuurstijging is eveneens als vrijheidsgraad toegepast.
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 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB	niet-DAEB	totaal
Marktwaarde verhuurde staat	1.420.782	8.784	1.429.567
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	227.917	705	228.622
Betaalbaarheid (huren)	-654.066	-979	-655.045
Kwaliteit (onderhoud)	-395.193	-908	-396.101
Beheer (beheerkosten)	5.751	95	5.846
	<u>-815.592</u>	<u>-1.087</u>	<u>-816.679</u>
Beleidswaarde	605.190	7.698	612.888

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2022
Disconteringsvoet doorexploiteren	5,38%
Streefhuur per maand per woning	€ 580
Lasten onderhoud per jaar/per woning	€ 3.055
Lasten beheer per jaar/per woning	€ 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	46.035 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	47.903 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	30.774 lager

(= + € 80 op onderhoud/ + € 20 op beheer naar rato huidig kostenniveau)

Eigen vermogen

Per 31 december 2022 is in totaal € 867 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021: € 779 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 € 817 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. Dit impliceert dat circa 68% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting woCom. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de 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 8.788 (2021: 8.783) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 255 (2021: 256) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.637 miljoen (2021: € 1.482 miljoen).

WoCom heeft vanwege een tijdelijke verkoopstop géén woningen die voor verkoop gelabeld zijn. Er worden in 2023 naar verwachting nog wel 9 woningen verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 2,6 miljoen. Dit zijn woningen waar het verkooptraject al was opgestart op het moment dat het besluit van de tijdelijke verkoopstop genomen werd.

8.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.431	11.129	25.560
Cumulatieve herwaarderingen	8.428	5.802	14.230
Boekwaarden per 1 januari	22.859	16.931	39.790
Mutaties			
Investerings	0	0	0
Desinvesteringen	-932	-736	-1.668
Herclassificatie	0	0	0
Herwaarderingen	205	194	399
Totaal mutaties	-727	-542	-1.269

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.880	10.707	24.587
Cumulatieve herwaarderingen	8.252	5.682	13.934
Boekwaarden per 31 december	22.132	16.389	38.521

	2022	2021
DAEB		
Aantal eenheden 1 januari	103	107
Verkopen boekjaar	0	0
Terugkopen boekjaar	-4	-4
Aantal eenheden 31 december	99	103
Niet-DAEB		
Aantal eenheden 1 januari	70	77
Verkopen boekjaar	0	0
Terugkopen boekjaar	-3	-7
Aantal eenheden 31 december	67	70

Tot en met ultimo het verslagjaar zijn in totaal 166 woningen verkocht onder voorwaarden (173 woningen in 2021).

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	8.575
Cumulatieve waardeveranderingen	-6.559
Boekwaarden per 1 januari	2.015
Mutaties	
Investeringen	3.937
Investeringen - opleveringen nieuwbouw	-4.239
Subsidies	-1.900
Waardeveranderingen	660
Totaal mutaties	-1.541
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.785
Cumulatieve waardeveranderingen	-7.311

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag van € 119.000 aan bouwrente geactiveerd (2021: € 376.000).

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	7.766
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-4.935
Boekwaarden per 1 januari	2.831
Mutaties	
Investeringsen	307
Desinvesteringsen	0
Afschrijvingen	-237
Totaal mutaties	70
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.073
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-5.172
Boekwaarden per 31 december	2.901

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

	2022	2021
Stand per 1 januari	3.643	3.622
Resultaat verslagjaar	839	21
Dividenduitkering	0	0
Stand per 31 december	4.482	3.643

Betreft	Aandeel	Vestigingsplaats	Resultaat 2022	Eigen vermogen
---------	---------	------------------	-------------------	-------------------

31-12-2022

woCom Holding B.V. 100% Someren 839 4.482

8.3.2 Andere deelnemingen

	2022	2021
Deelneming Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V.		
Stand begin verslagjaar	245	245
Kapitaalstorting(en)	0	0
Resultaat deelneming	0	0
Stand per 31 december	245	245

8.3.3 Latente belastingvorderingen

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

	2022	2021
Saldo begin verslagjaar	3.264	2.353
Afloop	-77	-30
Verkopen	0	0
Overige mutaties	-832	941
Saldo einde verslagjaar	2.355	3.264

Specificatie belastinglatentie:

Waardering	Bedrijfs- economisch	Fiscaal	Verskil	Latentie
Leningen o/g	-227.060	-230.976	3.916	663
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	0	3.093	-3.093	682
Embedded derivaat	-7.273	0	-7.273	1.010
Agio Vestia ruillening	0	0	0	0
	-234.333	-227.883	-6.450	2.355

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 228 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 3.528 (2021: € 4.130).

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 9 jaar.

Het afschrijvingspotentieel is slechts een beperkt deel van het totale waarderingsverschil tussen fiscale (€ 1.116,6 miljoen) en commerciële boekwaarde (€ 1.429,6 miljoen) van € 312,9 miljoen. Buiten het afschrijvingspotentieel wordt dit waardeverschil niet gerealiseerd en is hiervoor geen latentie gevormd.

8.3.4 Leningen u/g

	2022	2021
Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V. te Helmond	192	201
Af: Voorziening 'woonwagens en standplaatsen'	-192	-201
Totaal	0	0

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

	2022	2021
Teruggekochte koopgarantwoningen	940	0
Totaal	940	0

In 2022 zijn 4 koopgarantwoningen teruggekocht met als intentie deze te verkopen. Eén woning daarvan is in 2022 verkocht. De overige 3 woningen verwacht woCom in 2023 tegen balanswaarde te verkopen.

8.4.2 Overige voorraden

	2022	2021
Grondposities	263	263
Totaal	263	263

8.5. Vorderingen

8.5.1 Huurdebiteuren

	2022	2021
Huurachterstand en overige vorderingen	783	731
Af: voorziening 'dubieuze debiteuren'	-489	-461
Totaal	294	270

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2022 is 1,34% van de netto jaar huur (eind 2021: 1,28%).

De voorziening 'dubieuze debiteuren' geeft onderstaand verloop:	2022	2021
Saldo begin verslagjaar	461	374
Dotatie ten laste van de exploitatie	113	97
Geïnd op afgeboekte posten	58	32
Afgeboekte oninbare posten	-143	-43
Saldo einde verslagjaar	489	461

8.5.2 Overheid

	2022	2021
Asten	0	1
Cranendonck	3	0
Heeze-Leende	5	1
Helmond	33	107
Laarbeek	0	0
Someren	100	164
Totaal	141	273

8.5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	2022	2021
Totaal	0	0

8.5.4 Belastingen en sociale premies verzekeringen

	2022	2021
Vennootschapsbelasting	1.809	2.266
Totaal	1.809	2.266

8.5.5 Overige vorderingen

	2022	2021
Kopers woningen	212	0
Diversen	36	62
Totaal	248	62

8.5.6 Overlopende activa

	2022	2021
Verzekering	126	48
Vooruitbetaalde kosten	21	85
Licentievergoedingen	68	59
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	2	48
Overige	3	4
Totaal	220	244

8.6. Liquide middelen

	2022	2021
Kas	1	1
BNG	2.116	3.987
ING	3.223	3.235
ABN Amro	931	2.941
Rabobank	3.221	3.235
Totaal	9.492	13.399

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)	DAEB- vastgoed in exploitatie	niet DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2021	712.334	7.430	719.764
Realisatie uit hoofde van verkoop	-3.340	-240	-3.580
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	76.318	2.248	78.567
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-1.616	-8	-1.623
Herclassificaties/herkwalificaties	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2021	783.697	9.430	793.127
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.760	-526	-3.286
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	94.691	386	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
Boekwaarde per 31 december 2022	871.821	9.291	881.112

De herwaarderingsreserve is voor € 867,2 miljoen afkomstig uit vastgoed in exploitatie en voor € 13,9 miljoen uit onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

8.7.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2022	2021
Stand per 1 januari	221.874	196.532
Winstverdeling vorig boekjaar	85.714	98.705
Toename ten laste van de herwaarderingsreserve	-87.985	-73.364
Boekwaarde per 31 december	219.603	221.873

8.7.3 Onverdeeld resultaat

Het verloop van de resultaat boekjaar is als volgt:

	2022	2021
Stand per 1 januari	85.714	98.705
Resultaatverdeling	-85.714	-98.705
Resultaat boekjaar	97.783	85.714
Boekwaarde per 31 december	97.783	85.714

8.8. Voorzieningen

8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

	2022	2021
Saldo begin verslagjaar	7.915	7.568
Dotaties	7.336	1.655
Vrijval	-1.409	-173
Onttrekkingen	-1.038	-785
Waardemutatie	62	-351
Saldo einde verslagjaar	12.866	7.915

8.8.2 Voorziening garantieverplichtingen

	2022	2021
Saldo begin verslagjaar	82	86
Dotatie / onttrekking	-3	-4
Saldo einde verslagjaar	79	82

8.9. Langlopende schulden

8.9.1 Leningen overheid

	2022	2021
Totaal leningen begin verslagjaar	1.612	1.730
Aflossingen huidig verslagjaar	-123	-118
Subtotaal schuldrestant leningen	1.489	1.612
Aflossingsverplichting komend verslagjaar	-127	-123
Saldo einde verslagjaar	1.362	1.489

De marktwaarde van de opgenomen geldleningen per 31 december 2022, inclusief de aflossingsverplichting komend verslagjaar, bedraagt € 1,6 miljoen (2021: € 1,8 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

	2022	2021
Totaal leningen begin verslagjaar	234.349	242.974
Nieuwe leningen	0	2.718
Opname roll-over	0	6.000
Amortisatie huidig verslagjaar	-95	0
Aflossingen huidig verslagjaar	-8.682	-17.344
Subtotaal schuldrestant leningen	225.571	234.349
Amortisatie agio komend verslagjaar	-95	-95
Aflossingsverplichting komend verslagjaar	-2.494	-2.413
Saldo einde verslagjaar	222.982	231.840

Eind 2022 heeft woCom € 1,5 miljoen opgenomen op haar Rollover van € 7,5 miljoen. De looptijd is nog 8 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 2022, inclusief de aflossingsverplichting komend verslagjaar, bedraagt € 259,1 miljoen (2021: € 355,7 miljoen). Bij het contant maken van de toekomstige aflossingsverplichtingen is uitgegaan van actuele rentetarieven.

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

Gegevens over de totale leningenportefeuille (overheid en kredietinstellingen):

Borging door het WSW

Eén lening van de BNG (ultimo 2022 € 1,1 miljoen, ultimo 2021 € 1,2 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 2022 is 3,89% (2021: 4,06%).

De gemiddelde rentevoet van de leningen met een looptijd langer dan 5 jaar is 3,86% (2021: 4,07%).

Gemiddelde restant looptijd

De gemiddelde restant looptijd van de lopende leningen ultimo 2022 is 20 jaar (2021: 21 jaar).

Rente- en kasstroomrisico

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

Rentepercentages	€	Renteherzieningsperiode	€	Resterende looptijd	€
Agio Vestialening	4.033		4.033		4.033
Roll over	1.500	van 1 tot 3 maanden	9.000		
0% - 1%	21.278	van 6 maanden tot 1 jaar	3.900	van 1 tot 5 jaar	56.573
2% - 3%	411	van 1 tot 5 jaar	7.500	van 5 tot 10 jaar	10.353
3% - 4%	43.654	van 5 tot 10 jaar	237	van 10 tot 15 jaar	6.972
4% - 5%	150.754	> 10 jaar	420	van 15 tot 20 jaar	3.861
5% - 6%	2.714	Geen	199.254	> 20 jaar	142.552
	224.344		224.344		224.344

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 2.621 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

In de periode 2023-2027 vervallen onderstaande geldleningen:

Jaar	Aantal leningen	Gemiddeld rente%	Schuldrestant 31-12-2022
2023	1	4,20%	9
2024	0		0

2025	2	4,37%	12.989
2026	4	3,89%	37.145
2027	0		0
Totaal	7	4,01%	50.143

8.9.3 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

	2022	2021
Saldo begin verslagjaar	37.698	35.078
Verkochte woningen in verslagjaar	0	0
Subtotaal	37.698	35.078
Afname terugkoopverplichting	-1.565	-2.129
Waardeveranderingen	340	4.749
Saldo einde verslagjaar	36.472	37.698

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting met betrekking tot de woningen welke zijn verkocht onder voorwaarden koopgarant. Dit betreft in totaal 166 woningen, waarvan 99 huurwoningen uit het bestaand bezit en 67 nieuwbouwwoningen.

Koopgarant

In 2022 zijn 6 woningen teruggekocht (in 2021: 7 woningen) en voor 1 woning is de kortingsregeling afgekocht door de zittende bewoner (in 2021: 4 woningen). WoCom en de verkoper delen bij terugkoop gezamenlijk in de waardeontwikkeling.

8.9.4 Overige schulden

	2022	2021
Saldo begin verslagjaar	7.493	7.714
Amortisatie	-220	-220
Subtotaal schuldrestant leningen	7.273	7.493
Amortisatie komend verslagjaar	-220	-220
Saldo einde verslagjaar	7.052	7.273

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

	2022	2021
Aflossingsverplichting komend boekjaar	127	123
Overig	20	11
Totaal	147	134

8.10.2 Schulden aan kredietinstellingen

	2022	2021
Aflossingsverplichting komend boekjaar	2.494	2.413
Amortisatie Agio komend boekjaar	95	95
Schulden aan kredietinstellingen	2.589	2.508

8.10.3 Schulden aan leveranciers

	2022	2021
Totaal	3.172	2.140

8.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2022	2021
Omzetbelasting	542	459
Loonheffing	228	192
Totaal	770	651

8.10.5 Schulden ter zake van pensioenen

	2022	2021
Totaal	71	0

8.10.6 Overige schulden

	2022	2021
Vooruit ontvangen huurbetalingen	385	367
Te verrekenen servicekosten	88	113
Amortisatie komend verslagjaar	220	220
Verlofrechten personeel	275	311
Waarborgsommen	3	3
Accountantskosten	66	62
Fiscaal advies	50	50
Overig advies	10	11
Totaal	1.097	1.137

8.10.7 Overlopende passiva

	2022	2021
Transitorische rente geldleningen	4.255	4.437
Overige posten	539	844
Totaal	4.794	5.281

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 2021. 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 renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Stichting woCom risico's over de marktwaarde. Het renterisico wordt beheerst in overeenstemming met het treasurystatuut.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Aangegane verplichtingen

Eind 2022 bestaat er een aangegane verplichting van projecten in uitvoering voor een bedrag van € 2,5 miljoen inzake nog uit te voeren werkzaamheden.

Verplichting budget loopbaanontwikkeling

Het betreft een naar de toekomst gericht budget, toegekend aan de werknemers. Voor Stichting woCom betekent dit eind 2022 een bedrag van € 198.000 (2021: € 231.000). 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 € 138.000 (31.12.2021: € 205.000). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 64.000 en tussen 1 en 2 jaar € 63.000. De resterende looptijd van de leaseovereenkomsten is 2,2 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>	2022	2021
Woningen en woongebouwen	58.039	56.958
Overige onroerende zaken niet zijnde woningen	369	349
Subtotaal huren	58.408	57.307
Huurderving wegens leegstand	-552	-690
Huurderving wegens incassokorting	-28	-29
Huurderving overig	-18	0
Resultaat oninbare vorderingen	-124	-89
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	57.686	56.500

<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	2022	2021
Woningen en woongebouwen	203	219
Overige onroerende zaken niet zijnde woningen	306	302
Subtotaal huren	509	521
Huurderving wegens leegstand	-26	-20
Huurderving overig	-14	0
Resultaat oninbare vorderingen	11	-9
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	480	492

Totaal huuropbrengsten	58.166	56.992
-------------------------------	---------------	---------------

De huuropbrengsten zijn als volgt naar gemeenten verdeeld:

	2022	2021
Asten	2.581	2.520
Cranendonck	9.452	9.287
Heeze-Leende	7.089	6.988
Helmond	13.447	13.212
Laarbeek	14.346	14.150
Someren	11.250	10.835
Totaal huuropbrengsten	58.166	56.992

9.1.2 Vergoedingen servicecontracten

	2022	2021
Ontvangen vergoedingen servicekosten	1.212	1.105
Vergoedingsderving	-23	-30
Te verrekenen servicekosten	26	-55

Totaal vergoedingen servicecontracten	1.215	1.020
--	--------------	--------------

9.1.3 Lasten servicecontracten

	2022	2021
Totaal	-1.219	-1.050

9.1.4 Overheidsbijdragen

	2022	2021
Totaal overheidsbijdragen	0	0

9.1.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2022	2021
Woonbemiddelingskosten	-270	-267
PR & Communicatie	-42	-39
Kosten extern beheer	-107	-109
Diverse vergoedingen	11	23
Toegerekende personeelskosten	-2.708	-2.506
Toegerekende overige organisatiekosten	-721	-722
Toegerekende afschrijvingen	-100	-118
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.937	-3.739

9.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
Onderhoudslasten (cyclisch)	-17.025	-13.731
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-3.633	-3.579
Toegerekende personeelskosten	-2.491	-2.424
Toegerekende overige organisatiekosten	-689	-745
Toegerekende afschrijvingen	-78	-106
Totaal onderhoud	-23.916	-20.585

9.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
Verhuurderheffing	-5.046	-6.061
Vermindering verhuurderheffing	0	340
Onroerendezaakbelasting	-2.645	-2.658
Verzekeringen	-301	-261
Diverse bedrijfslasten	-105	-204
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.097	-8.844

9.2. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2022	2021
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

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling 0 0

9.3. Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2022	2021
DAEB-vastgoed in exploitatie		
DAEB-vastgoed		
Opbrengst verkopen	5.795	7.752
Af boekwaarde	-3.441	-5.211
Af: direct toerekenbare kosten	-102	-151
Toegerekende personeelskosten	-93	-84
Toegerekende overige organisatiekosten	-10	-16
Toegerekende afschrijvingen	-2	-5
<i>Subtotaal verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>	<i>2.147</i>	<i>2.285</i>
Gerealiseerde waardeverandering als gevolg van terugkoop	-50	-31
Subtotaal verkoop DAEB-vastgoed	2.097	2.254
Niet-DAEB-vastgoed		
Opbrengst verkopen	801	2.618
Af boekwaarde	-615	-2.078
Af: direct toerekenbare kosten	-16	-45
Af: Toegerekende personeelskosten	-11	-25
Af: Toegerekende overige organisatiekosten	-1	-3
Toegerekende afschrijvingen	0	0
<i>Subtotaal verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>	<i>158</i>	<i>467</i>
Gerealiseerde waardeverandering als gevolg van terugkoop	-52	-63
Subtotaal verkoop niet-DAEB-vastgoed	106	404
Totaal nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.203	2.658

9.4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

9.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Mutatie in de voorziening (dotaties/vrijval)	-5.989	-1.132
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	205	347
Toegerekende personeelskosten projectontwikkeling	-628	-615
Toegerekende overige organisatiekosten	-102	-87
Toegerekende afschrijvingen	-17	-19
Herwaardering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.821	4.098
Herwaardering vastgoed in on ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	-221
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.710	2.371

9.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	97.853	76.369
Afname marktwaarde	-5.638	-1.607
Subtotaal niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed	92.215	74.762
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	229	476
Afname marktwaarde	-77	-12
Subtotaal niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed	152	464
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	92.367	75.227

9.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov

	2022	2021
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	205	3.308
Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	-174	-2.810
Subtotaal DAEB	31	498
Niet-DAEB		
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	195	2.262
Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	-166	-1.940
Subtotaal Niet-DAEB	29	322
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	59	820

9.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2022	2021
Waardeverminderingen	0	0
Terugname waardeverminderingen	452	423
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	452	423

9.5. Nettoresultaat overige activiteiten

9.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2022	2021
Vergoeding zendmasten	18	17
Vergoeding zonnepanelen	240	156
Vergoeding zonneschermen	35	35
Overige vergoedingen	46	12
Totaal opbrengsten overige activiteiten	339	220

9.5.2 Kosten overige activiteiten

	2022	2021
Aanloopkosten (acquisitie en haalbaarheid)	-11	-20

Exploitatiekosten WKO	0	-33
Totaal kosten overige activiteiten	-11	-53

9.6. Overige organisatiekosten

	2022	2021
Volkshuisvestelijke bijdrage	0	-4.223
Obligohoeffing	-111	-152
Toezichtkosten	-74	-79
Controle- en advieskosten	-138	-115
Bijdrageheffing Aw	-43	-21
Toegerekende personeelskosten	-809	-722
Toegerekende overige organisatiekosten	-285	-166
Toegerekende afschrijvingen	-17	-21
Totaal overige organisatiekosten	-1.477	-5.499

9.7. Leefbaarheid

	2022	2021
Directe kosten leefbaarheid	-152	-265
Toegerekende personeelskosten	-679	-455
Toegerekende overige organisatiekosten	-158	-139
Toegerekende afschrijvingen	-23	-26
Totaal leefbaarheid	-1.012	-885

9.8. Saldo financiële baten en lasten

9.8.1 Waardeveranderingen van FVA en van verplichtingen

	2022	2021
Amortisatie embedded derivaat	220	220
Amortisatie agio Vestia lening	95	0
Totaal waardeveranderingen van FVA en verplichtingen	315	220

9.8.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de FVA behoren

	2022	2021
Rente op financiële vaste activa	17	17

9.8.3 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
Rente geactiveerd op projecten	119	376
Rente banken	19	0
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	138	376

9.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
--	------	------

Rente leningen kredietinstellingen	-8.764	-8.974
Rente leningen overheid	-64	-69
Rente op liquide middelen	-69	-77
Borgstellingsvergoeding	-26	-22
Rente belastingdienst	-2	-2
Bankkosten	-16	-16
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-8.941	-9.160

9.9. Belastingen

	2022	2021
<i>Acute belastingen(lasten)</i>		
Vennootschapsbelasting 2022	-4.645	0
Vennootschapsbelasting 2021	267	-5.466
Vennootschapsbelasting 2020	135	-231
Vennootschapsbelasting 2019	146	-50
Subtotaal acute belastingen	-4.097	-5.747
<i>Latente vennootschapsbelasting (baten)</i>		
Mutatie belastinglatentie	-909	911
Totaal belastingen	-5.006	-4.836

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

Toekomstige fiscale winsten kunnen niet meer verrekend worden (2021: 0,0 miljoen). De effectieve belastingdruk bedraagt 3,0% (2021: 5,3%) en kan op hoofdlijnen als volgt gespecificeerd worden:

	2022	2021
Commercieel resultaat	97.783	85.694
Bij Vennootschapsbelasting	2.407	4.836
<i>Commercieel resultaat voor belastingen</i>	<i>100.190</i>	<i>90.530</i>
Verschil in opbrengsten	57	83
Verschil in afschrijvingen	-1.004	-793
Verschil in waardeveranderingen	-84.259	-69.728
Verschil in onderhoud	0	0
Verschil in overige bedrijfskosten	-2.002	2.044
Verschil in financiële baten en lasten	-712	-606
Verschil in verkoopresultaat	-2.325	794
Verschil in afboeking herinvesteringsreserve	0	-5.171
<i>Fiscaal resultaat</i>	<i>12.545</i>	<i>17.152</i>
Niet aftrekbare rente (ATAD)	5.608	3.888
Niet aftrekbare bedragen	15	15
Wijziging in toelaatbare reserves	0	1.533
Investeringsregelingen	0	-624
Mutatie compensabel verlies	0	0
Belastbaar bedrag	18.167	21.964
Belastingbedrag 15% over € 395.000 (15,0% over € 245.000 in 2021)	59	37

Belastingbedrag 25,8% over € 17.273.000 (25% in 2021)	4.585	5.430
Totaal	4.645	5.466

9.10. Resultaat deelneming

	2022	2021
Resultaat in deelneming woCom Holding	839	21
Totaal resultaat deelnemingen	839	21

9.11. Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie

	2022	2021
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	-237	-295
Toegerekend aan:		
Verhuur- en beheeractiviteiten	-100	-118
Onderhoudsactiviteiten	-78	-106
Verkoop van vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop van onroerende goederen	-2	-5
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-17	-19
Overige organisatiekosten	-17	-21
Leefbaarheid	-23	-26
Totaal	-237	-295

9.12. Personeelskosten

	2022	2021
Lonen en salarissen	-4.286	-4.494
Sociale lasten	-707	-693
Pensioenlasten	-573	-594
Overige personeelskosten	-1.853	-1.050
Totaal personeelskosten	-7.419	-6.831

Toegerekend aan:		
Verhuur- en beheeractiviteiten	-2.708	-2.506
Onderhoudsactiviteiten	-2.491	-2.424
Verkoop van vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop van onroerende goederen	-104	-109
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-628	-615
Overige organisatiekosten	-809	-722
Leefbaarheid	-679	-455
Totaal	-7.419	-6.831

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis bedroeg:

	2022	2021
Afdeling Directie	4,2	3,4

Afdeling Wonen	30,7	35,1
Afdeling Vastgoed	14,7	16,2
Afdeling Bedrijfsvoering	22,6	22,8
Totaal	72,2	77,5

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

9.13. Overige organisatiekosten (toegerekend)

	2022	2021
Automatiseringskosten	-807	-781
Controle- en advieskosten	-487	-464
Huisvestingskosten	-216	-179
Overige algemene kosten	-357	-347
PR & Communicatie	-39	-48
Contributie landelijke federatie	-60	-58
Totaal indirecte organisatiekosten	-1.966	-1.877

Toegerekend aan:

Verhuur- en beheeractiviteiten	-721	-722
Onderhoudsactiviteiten	-689	-745
Verkoop van vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop van onroerende goederen	-11	-19
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-102	-87
Overige organisatiekosten	-285	-166
Leefbaarheid	-158	-139
	-1.966	-1.877

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:

	2022	2021
Controle van de jaarrekening	123	104
Andere controleopdrachten	13	11
Adviesdiensten of fiscaal terrein	0	0
Overige niet-controlewerkzaamheden	0	0
Totaal	136	115

9.14. Bestemming van het resultaat

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € 97.783 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 11 april 2022. 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	2022	2021
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	21	22
Bedrijfsonroerend goed in exploitatie	13	13
Parkeereenheden in exploitatie	221	221
Totaal	255	256

Eenheden woningen verkocht onder voorwaarden 67 70
 WoCom heeft een afbouwstrategie voor wat betreft niet-DAEB activiteiten. De verhuureenheden zijn in eigendom vanwege keuzes die in het verleden gemaakt zijn. Het bedrijfsonroerend goed en de huurwoningen hebben in veel gevallen een verkooplabel of maken onderdeel uit van een gemengd complex.

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

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	DAEB 31.12.2022	Niet-DAEB 31.12.2022	Eliminatie	Totaal 31.12.2022
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
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
	1.443.388	25.173	0	1.468.561
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.901	0	0	2.901
Financiële vaste activa				
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
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	20.845	0	-20.845	0
	23.197	4.730	-20.845	7.082
Totaal vaste activa	1.469.486	29.903	-20.845	1.478.544
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	630	310		940
Overige voorraden	35	228		263
	665	538	0	1.203
Vorderingen				
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
	2.695	17	0	2.712
Liquide middelen	3.398	6.094	0	9.492
Totaal vlottende activa	6.758	6.649	0	13.407
TOTAAL ACTIVA	1.476.244	36.552	-20.845	1.491.951

Bedragen x € 1.000

PASSIVA	DAEB 31.12.2022	Niet-DAEB 31.12.2022	Eliminatie	Totaal 31.12.2022
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	871.821	9.291		881.112
Overige reserves	228.894	9.986	-19.277	219.603
Onverdeeld resultaat	97.783	1.568	-1.568	97.783
	1.198.498	20.845	-20.845	1.198.498
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	12.866	0		12.866
Voorziening garantieverplichtingen	0	79		79
	12.866	79	0	12.945
Langlopende schulden				
Leningen overheid	1.362	0		1.362
Leningen kredietinstellingen	222.982	0		222.982
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.901	15.571		36.472
Overige schulden	7.052	0		7.052
	252.297	15.571	0	267.868
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	147	0		147
Schulden aan kredietinstellingen	2.589	0		2.589
Schulden aan leveranciers	3.172	0		3.172
Rekening-courant verbindingen	0	0		0
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
	12.583	57	0	12.640
Totaal kortlopende schulden	12.583	57	0	12.640
TOTAAL PASSIVA	1.476.244	36.552	-20.845	1.491.951

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	DAEB 31.12.2021	Niet-DAEB 31.12.2021	Eliminatie	Totaal 31.12.2021
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.321.355	0		1.321.355
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	8.943		8.943
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.859	16.931		39.790
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.015	0		2.015
	1.346.229	25.874	0	1.372.103
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.831	0	0	2.831
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	3.643		3.643
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0		0
Andere deelnemingen	0	245		245
Latente belastingvorderingen	3.244	20		3.264
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	19.278	0	-19.278	0
	22.522	3.908	-19.278	7.152
Totaal vaste activa	1.371.583	29.782	-19.278	1.382.087
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0		0
Overige voorraden	35	228		263
	35	228	0	263
Vorderingen				
Huurdebiteuren	249	21		270
Overheid	273	0		273
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0		0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.266	0		2.266
Overige vorderingen	62	0		62
Overlopende activa	239	6		244
	3.088	27	0	3.115
Liquide middelen	7.942	5.457	0	13.399
Totaal vlottende activa	11.065	5.712	0	16.777
TOTAAL ACTIVA	1.382.648	35.494	-19.278	1.398.864

Bedragen x € 1.000

PASSIVA	DAEB 31.12.2021	Niet-DAEB 31.12.2021	Eliminatie	Totaal 31.12.2021
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	783.697	9.430		793.127
Overige reserves	231.303	8.479	-17.909	221.873
Onverdeeld resultaat	85.714	1.369	-1.369	85.714
	1.100.714	19.278	-19.278	1.100.714
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	7.915	0		7.915
Voorziening garantieverplichtingen	0	82		82
	7.915	82	0	7.998
Langlopende schulden				
Leningen overheid	1.489	0		1.489
Leningen kredietinstellingen	231.840	0		231.840
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.609	16.089		37.698
Overige schulden	7.272	0		7.272
	262.212	16.089	0	278.300
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	134	0		134
Schulden aan kredietinstellingen	2.508	0		2.508
Schulden aan leveranciers	2.140	0		2.140
Rekening-courant verbindingen	0	0		0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	651	0		651
Schulden ter zake van pensioenen	0	0		0
Overige schulden	1.093	45		1.138
Overlopende passiva	5.281	0		5.281
	11.807	45	0	11.852
Totaal kortlopende schulden	11.807	45	0	11.852
TOTAAL PASSIVA	1.382.648	35.494	-19.278	1.398.864

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

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
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	21.947	264	0	22.212
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
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.643	733		6.376
Toegerekende organisatiekosten	-105	-12		-117
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.441	-615		-4.056
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.097	106	0	2.203
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
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	87.819	352	0	88.169
Opbrengsten overige activiteiten	303	36		339
Kosten overige activiteiten	-11	0		-11
Nettoresultaat overige activiteiten	292	36	0	328
Overige organisatiekosten	-1.457	-20		-1.477
Leefbaarheid	-1.005	-7	0	-1.012
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
Saldo financiële baten en lasten	-8.489	17	0	-8.472
Resultaat voor belastingen	101.204	745	0	101.950
Belastingen	-4.989	-17		-5.006
Resultaat deelnemingen	0	839		839
Resultaat niet-daeb tak	1.568	0	-1.568	0
Resultaat na belastingen	97.783	1.568	-1.568	97.783

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	DAEB 2021	Niet-DAEB 2021	Eliminatie	Totaal 2021
Huuropbrengsten	56.500	492		56.992
Opbrengsten servicecontracten	988	32		1.020
Lasten servicecontracten	-1.026	-24		-1.050
Overheidsbijdragen	0	0		0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.685	-54		-3.739
Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.409	-176		-20.585
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.794	-52		-8.846
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	23.574	218	0	23.792
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
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.570	2.510		10.080
Toegerekende organisatiekosten	-104	-28		-132
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.211	-2.078		-7.289
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.255	404	0	2.659
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	2.592	-221		2.371
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	74.763	464		75.227
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	498	322		820
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	248	175		423
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	78.101	740	0	78.841
Opbrengsten overige activiteiten	219	1		220
Kosten overige activiteiten	-53	0		-53
Nettoresultaat overige activiteiten	166	1	0	167
Overige organisatiekosten	-5.468	-31		-5.499
Leefbaarheid	-881	-4	0	-885
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	220	0		220
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	376	0		376
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.160	0		-9.160
Saldo financiële baten en lasten	-8.564	17	0	-8.547
Resultaat voor belastingen	89.183	1.345	0	90.528
Belastingen	-4.839	3		-4.836
Resultaat deelnemingen	0	21		21
Resultaat niet-daeb tak	1.369	0	-1.369	0
Resultaat na belastingen	85.714	1.369	-1.369	85.714

10.5. Kasstroomoverzicht enkelvoudig DAEB en niet-DAEB

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
Saldo ingaande kasstromen	59.114	574	0	59.688
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
Saldo uitgaande kasstromen	-49.842	-292	0	-50.133
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.273	282	0	9.555

Omschrijving	DAEB 2022	Niet-DAEB 2022	Eliminatie	Totaal 2022
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa				
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
Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	5.481	785	0	6.266
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
Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	-10.493	-443	0	-10.936
Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	-5.012	342	0	-4.670
Financiële Vaste Activa				
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
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	13	0	13
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-5.012	355	0	-4.657
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
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
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-8.805	0	0	-8.805
Totaal jaarlijkse kasstroom	-4.544	637	0	-3.907
<i>Verloop geldmiddelen</i>				
Saldo begin verslagjaar	7.942	5.457		13.399
Totaal jaarlijkse kasstromen	-4.544	637		-3.907
Saldo einde verslagjaar	3.398	6.094	0	9.492

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	DAEB 2021	Niet-DAEB 2021	Eliminatie	Totaal 2021
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Huren	56.680	531		57.211
- Zelfstandige huurwoningen	51.450	241		51.691
- Onzelfstandige wooneenheden	25	0		25
- Intramuraal	4.923	0		4.923
- Maatschappelijk onroerend goed	245	0		245
- Bedrijfsmatig onroerend goed	0	193		193
- Parkeervoorzieningen	37	97		133
Vergoedingen servicecontracten	934	29		963
Overheidsontvangsten	0	0		0
Overige bedrijfsontvangsten	451	1		452
Rente ontvangsten (exclusief interne lening)	0	0		0
Rente ontvangst interne lening	0	0	0	0
Saldo ingaande kasstromen	58.065	561	0	58.626
Personeelsuitgaven	-5.708	-101		-5.809
Onderhoudsuitgaven	-16.378	-152		-16.530
Overige bedrijfsuitgaven	-7.805	-111		-7.916
Rente betalingen (exclusief interne lening)	-9.832	0		-9.832
Rente betaling interne lening	0	0	0	0
Sectorspecifieke heffing	-173	0		-173
Verhuurderheffing	-5.709	-12		-5.721
Leefbaarheidsuitgaven	-294	-1		-295
Vennootschapsbelasting	-3.914	0		-3.914
Saldo uitgaande kasstromen	-49.813	-377	0	-50.190
Kasroom uit operationele activiteiten	8.252	184	0	8.436

Omschrijving	DAEB 2021	Niet-DAEB 2021	Eliminatie	Totaal 2021
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	7.739	14.884		22.623
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
Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	7.739	14.884	0	22.623
Investerings uitgaven nieuwbouw huur	-14.368	0		-14.368
Investerings uitgaven bestaand bezit	-1.942	0		-1.942
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	-1.721	0		-1.721
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-404	-583		-986
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Aankoop grond	0	0		0
Investerings uitgaven overig	-115	0		-115
Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	-18.549	-583	0	-19.132
Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	-10.810	14.301	0	3.491
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten verbindingen	0	0		0
Ontvangen aflossing interne lening	0	0	0	0
Ontvangsten overig	13.450	13	-13.450	13
Uitgaven verbindingen	0	0		0
Uitgaven overig	0	-13.450	13.450	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	13.450	-13.437	0	13
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	2.640	863	0	3.503
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Nieuw te borgen leningen	8.718	0		8.718
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0		0
Aflossingen geborgde leningen	-17.371	0		-17.371
Aflossingen ongeborgde leningen	-90	0		-90
Aflossing interne lening	0	0	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-8.744	0	0	-8.744
Totaal jaarlijkse kasstroom	2.148	1.047	0	3.195
<i>Verloop geldmiddelen</i>				
Saldo begin verslagjaar	5.794	4.409		10.204
Totaal jaarlijkse kasstromen	2.148	1.048		3.195
Saldo einde verslagjaar	7.942	5.457	0	13.399

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 2022 € 181.000,- (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, Klasse F).

In 2022 waren de volgende topfunctionarissen werkzaam. Naast de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen zijn er bij stichting woCom geen overige topfunctionarissen werkzaam zoals bedoeld in de WNT. De bezoldiging per topfunctionaris wordt in onderstaand schema weergegeven:

Leidinggevende topfunctionaris met dienstbetrekking.

Gegevens 2022

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

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	Mevrouw M.M. Kräwinkel
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 151.150
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.252
<i>Subtotaal</i>	€ 169.402
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 175.000
Bezoldiging	€ 169.402

Toezichthoudende topfunctionarissen:

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	De heer S.G.C.F. Warmoeskerken	Mevrouw G.J.M. Huijbregts	De heer J. Brouwer
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 18.000	€ 12.000	€ 12.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 27.150	€ 18.100	€ 18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 18.000	€ 12.000	€ 12.000
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 2021

Bedragen x € 1	De heer S.G.C.F. Warmoeskerken	Mevrouw G.J.M. Huijbregts	De heer J. Brouwer
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 18.000	€ 12.000	€ 12.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 26.250	€ 17.500	€ 17.500

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	De heer G.J. Deuten	De heer M.M.J.E. Foppen
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 12.000	€ 12.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 18.100	€ 18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 12.000	€ 12.000
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 2021

Bedragen x € 1	De heer G.J. Deuten	De heer M.M.J.E. Foppen
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 12.000	€ 12.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 17.500	€ 17.500

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 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 2022.

12. Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Bestuur

M.M. Kräwinkel
Directeur-bestuurder

Someren, 19 juni 2023

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, 19 juni 2023

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 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting woCom te Someren gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
<p>De jaarrekening bestaande uit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de balans per 31 december 2022; 2. de winst-en-verliesrekening over 2022; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen. 	<p>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 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)</p>

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 € 26,1 miljoen. 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 € 1,1 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het totaal van huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2022.

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 € 1,3 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 56.500 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 beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 3.3 "Continuïteit" van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur 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 toezichthouder.
- 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.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel
Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang 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

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 een toelichting op het risicomangement inclusief het frauderisico heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook 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 en 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.

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Stichting woCom en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude.

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”. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten.

Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting woCom alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording. 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 huurders betreffen. De mogelijkheid tot het betalen van relevante kick backs schatten wij hierbij als laag in: 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.

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 van fraude 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
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 1.430 miljoen wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting woCom.</p> <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 54-55 (grondslagen) en 68-72 (toelichting) van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling 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>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2022. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p>Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels 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>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>Controle output De uitkomsten van de waardering 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>Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>
<p>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</p>	<p>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</p>
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 55 (grondslagen) en 73-74 (toelichting) van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van 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.</p> <p>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.</p>	<p>Wij hebben 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> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie 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.

<p>Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>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.</p> <p>Observaties Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p>
--	--

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatie-bepaling, 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 op 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 2022, 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, 19 juni 2023

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

was getekend

M.A. van Rooij RA

WoCom in cijfers

Omschrijving	2022	Daeb	niet-Daeb	2021
Eenheden huurwoningen	8.075	8054	21	8.067
Eenheden in verzorgingshuizen	511	511	0	511
kamerverhuur	14	14	0	14
standplaatsen	6	6	0	6
standplaatsen met woonwagens	34	34	0	34
Overige wooneenheden	54	54	0	54
Subtotaal aantal wooneenheden	8.640	8.619	21	8.632
garages	366	145	221	370
bedrijfsruimten/winkels	13	0	13	13
overig bezit	0	0	0	0
maatschappelijk vastgoed	24	24	0	24
Subtotaal aantal niet-wooneenheden	403	169	234	407
Totaal verhuureenheden	9.043	8.788	255	9.039
Specificatie mutaties verhuureenheden				
opgeleverd	30	30	0	131
verkocht	-27	-26	-1	-37
sloop	0	0	0	0
overig	-1	-1	0	0
herclassificatie (overheveling)	0	0	0	0
aankoop/toevoeging	2	2	0	22
Totaal mutaties verhuureenheden	4	5	-1	116
Woningen verkocht onder voorwaarden	166	99	67	173
Specificatie mutaties verkoop onder voorwaarden				
doorverkochte woningen definitief	-2	0	-2	-9
naar in voorraad niet verkochte koopwoningen	-3	-2	-1	0
in verhuur genomen woningen	-2	-2	0	-2
Totaal mutaties verkoop onder voorwaarden	-7	-4	-3	-11

woCom in cijfers (vervolg)

Omschrijving	2022	Daeb	Niet-Daeb	2021
Huurwoningen naar netto-huurklasse				
Goedkope huur:	1.122	1.122	0	1.235
Betaalbare huur:	6.383	6.378	5	6.397
Dure huur:	445	440	5	374
Vrije huur:	125	114	11	61
	8.075	8.054	21	8.067
Specificatie woongelegenheden naar gemeente				
Asten	334	334	0	334
Cranendonck	1.452	1.452	0	1.455
Heeze-Leende	1.033	1.019	14	1.026
Helmond	2.036	2.032	4	2.030
Laarbeek	2.190	2.187	3	2.195
Someren	1.595	1.595	0	1.592
	8.640	8.619	21	8.632
Omschrijving	2022			2021
Het waarborgen van de financiële continuïteit				
Interest Coverage Ratio (ICR)	2,05			1,86
Loan to Value (LTV op basis van beleidswaarde)	37,1%			42,5%
Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)	56,5%			51,4%
Dekkingsratio	18,7%			26,9%
Onderpandrisico	18,6%			26,8%
Gemiddelden per VHE (netto vastgoedexploitatie)				
Lasten onderhoud	2.645			2.277
Verhuur- en beheerkosten	435			414
Overige exploitatielasten	895			978
Eigen vermogen	132.533			121.774
Balanswaarde	164.984			154.759
WOZ-waarde	181.024			163.965
Formatieplaatsen einde jaar				
Directie	4,8			4,0
Wonen	32,5			33,4
Vastgoed	14,4			16,2
Bedrijfsvoering	22,3			23,6
	74,0			77,2
Ziekteverzuimpercentage	5,0%			6,1%

