

# JAARVERSLAG 2021

Bestuursverslag, Governanceverslag en Jaarrekening  
Definitief Raad van Commissarissen 11 april 2022



## INHOUDSOPGAVE

|     |  |     |
|-----|--|-----|
| 1   | INLEIDING.....   | 3   |
| 1.1 | Korte terugblik op 2021.....   | 3   |
| 1.2 | Leeswijzer jaarverslag 2021.....                                     | 5   |
| 2   | BESTUURSVERSLAG.....   | 5   |
|     | BESCHIKBAARHEID.....   | 6   |
|     | BETAALBAARHEID.....  | 7   |
|     | LEEFBAARHEID.....  | 8   |
|     | DIENSTVERLENING.....   | 9   |
|     | KWALITEIT.....   | 10  |
|     | ORGANISATIE.....   | 11  |
|     | BEDRIJFSVOERING.....   | 12  |
|     | CONTINUÏTEIT.....  | 13  |
|     | GOVERNANCE.....  | 14  |
| 3   | TOELICHTING OP HET BESTUURSVERSLAG.....                              | 15  |
| 3.1 | Maatschappelijke doelen.....   | 15  |
| 3.2 | Organisatie.....   | 19  |
| 3.3 | Continuïteit.....  | 23  |
| 3.4 | Risicobeheersing en controlesystemen.....                            | 27  |
| 4   | BESTUURSVERKLARING.....  | 34  |
| 5   | GOVERNANCEVERSLAG.....   | 36  |
| 5.1 | Toeziethoudende taken en bevoegdheden.....                           | 36  |
| 5.2 | Samenstelling en deskundigheid.....                                  | 38  |
| 5.3 | Integriteit en onafhankelijkheid van de Raad van Commissarissen..... | 40  |
| 5.4 | De Raad van Commissarissen als werkgever.....                        | 41  |
| 6   | JAARREKENING 2021.....   | 44  |
| 7   | OVERIGE GEGEVENS.....  | 117 |
| 7.1 | Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat..... | 117 |
| 7.2 | Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....             | 117 |
| 7.3 | WoCom in cijfers.....  | 128 |

# 1 INLEIDING

## 1.1 Korte terugblik op 2021

Het jaar 2021 kunnen we, als we kijken naar de doelen die we onszelf gesteld hebben, positief afsluiten. Veel van onze doelen hebben we gerealiseerd. Een knappe prestatie in een jaar waarin coronamaatregelen ons nog steeds parten spelen. Daar zijn we trots op.

Fundamentele stappen zijn gezet, zoals de nieuwe strategische visie die binnen een bestendige lijn nieuwe accenten en keuzes kent. Aanpassingen op advies van onze huurdersorganisaties en samenwerkingspartners en om in te spelen op ontwikkelingen om ons heen. Eén uitwerking is de nieuwe streefportefeuille en de meerjarenbegroting met een grotere opgave dan voorheen met behoud van een gezond perspectief. Een ander voorbeeld is de verbetering van het onderhoudsproces waardoor eind 2021 alle grote werken voor 2022 al aanbesteed zijn. Met het nieuwe doorstromingsbeleid kunnen we in 2022 meer mensen aan een andere woning helpen. En we zijn klaar voor de overstap naar Office 365 zodat we in 2022 nog beter kunnen samenwerken.

In onze regionale samenwerking zijn mooie resultaten geboekt met o.a. WOONST, vernieuwende samenwerkingsafspraken met de gemeente Helmond en een gezamenlijke portefeuillestrategie van de Helmondse corporaties. Tevens verzorgen wij het secretariaat van de Regionale Geschillencommissie.

In de interne organisatie is meer aandacht uitgegaan naar het gerichter stellen van doelen en het sturen daarop. Met succes: er is meer duidelijkheid voor teams en vrijwel alle jaarplan doelen zijn behaald. Waaronder een A-status op dienstverlening. De eerste trainingen voor 'Lean werken' zijn gevolgd en het hybride werken is bij woCom gewoon geworden.

Met onze huurdersorganisaties hebben we naast ons reguliere overleg extra aandacht besteed aan de keuzes voor de nieuwe streefportefeuille. Hier is ook een gezamenlijke themabijeenkomst met de RvC aan gewijd. Onze RvC heeft daarnaast de tijd genomen om een dag op de werkvloer te zijn.

Er zijn ook zorgen. De druk op de woningmarkt groeit, we hebben voor nog maar de helft van onze nieuwbouwambities locaties en vacatures zijn lastig in te vullen. Over het verhuurproces zijn we nog niet tevreden en we willen meer grip op de onderhoudskosten (dagelijks en mutatie). Daarnaast weten we eind 2021 al dat door procedures bij gemeenten en lange levertijden de nieuwbouw doelen in 2022 niet te realiseren zijn. Dat is frustrerend. Door de coronacrisis is er een schaarste aan bouwmaterialen ontstaan die heeft geleid tot prijsstijgingen. Ook het personeelstekort heeft zijn impact de afgelopen tijd gehad op de bouwsector. Sinds de oorlog in Oekraïne hebben de prijsstijgingen een ongekennde lift gekregen. Waar we in de coronatijd de schade hebben weten te beperken voor zowel vertraging van projecten als prijsstijgingen, is dit onhoudbaar sinds de situatie in Oekraïne. Daarnaast zetten wij ons natuurlijk in voor de noodopvang van Oekraïense vluchtelingen.

We sluiten desondanks het jaar positief gestemd af en kijken uit naar 2022 waarin we verder bouwen aan onze ambities. En naar het visitatie experiment dat ons daarvoor vast en zeker gaat inspireren.

## Bestuursprioriteiten

Met de bestuursprioriteiten wordt gestuurd op de belangrijkste vervolgstappen in de uitvoering van de missie en visie van woCom, op basis van de nieuwe Strategische Visie. De bestuursprioriteiten zijn een afgeleide van het woCom jaarplan. De bestuursprioriteiten voor 2021 zijn vrijwel geheel gerealiseerd.

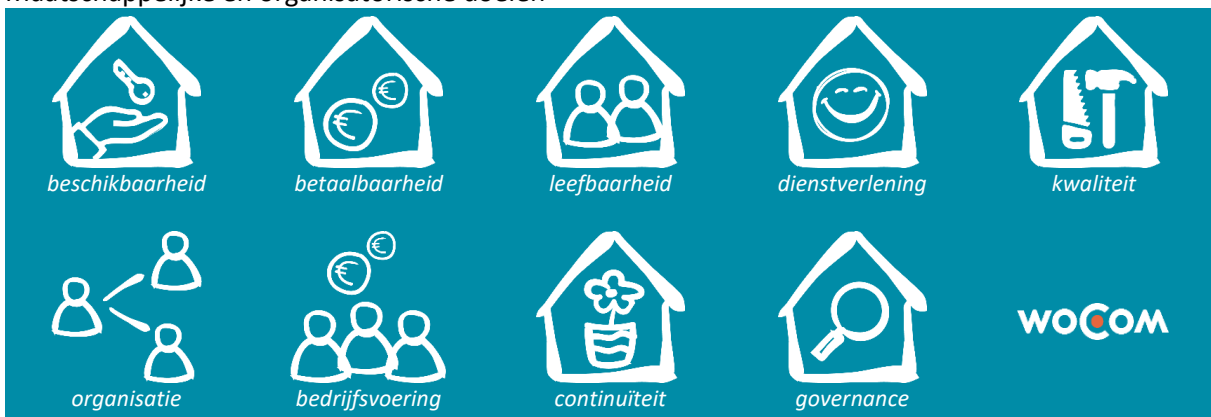
| Omschrijving                          |  |
|---------------------------------------|--|
| 1. Strategische kaders                | <p>✓ Na consultatie van samenwerkingspartners, huurdersorganisaties, RvC en woCommers is de nieuwe Strategische visie 2021-2025 vastgesteld; ✓ Na consultatie van huurders, huurdersorganisaties, RvC en woCommers, is de klantvisie en dienstverleningsconcept vastgesteld; ✓ Na consultatie van huurdersorganisaties en RvC is de nieuwe streefportefeuille 2022-2031 met doorkijk naar 2040 en 2050 en de meerjarenbegroting vastgesteld.; ✓ Er is gestart met een opzet en eerste uitwerking van het strategisch beleid mens en organisatie; In co-productie met woCommers van verschillende afdelingen is het strategisch informatiebeleidsplan opgesteld en vastgesteld.</p>   |
| 2. Organisatie ontwikkeling           | <p>✓ Met succes hebben procescoaches en managers hun Green Belt in LEAN behaald. En is een tweede groep woCommers gestart aan de opleiding. ✓ Met coaching wordt werken en denken vanuit ketens (procesgericht werken) voor creëren van klantwaarde gestimuleerd en versterkt. • Met teams Verhuur en Dagelijks onderhoud is gestart met procesoptimalisatie. Dit is een intensief traject en loopt nog door in 2022. ✓ Uit de jaarlijkse evaluatie (Effactory-meting) zijn de resultaten besproken met de teams en aanbevelingen gedaan. De opvolging is georganiseerd. De resultaten lieten een groei zien op de aandachtspunten uit 2020 en leverden weer nieuwe inzichten op.</p>  |
| 3. Externe verbinding en samenwerking | <p><u>Samenwerking met de huurdersorganisaties:</u> ✓ voorstel nieuwe format prestatieafspraken vanuit HO's; ✓ herijking streefportefeuille en financieel beleid.</p> <p><u>Regionale samenwerking 6 Helmondse corporaties:</u> ✓ Een gezamenlijk portefeuilleplan voor gemeente Helmond. ✓ Inrichten van een gezamenlijke werkstructuur op 3 strategische thema's: beschikbaarheid &amp; betaalbaarheid, duurzaamheid en inclusieve samenleving. ✓ Afspraken over nieuwe samenwerkingsvormen tussen gemeente en corporaties in Helmond.</p> <p><u>Samenwerking MRE op thema inclusieve samenleving:</u> ✓ Voorstel Regionaal Maatwerkfonds uitgewerkt (vooralsnog geen uitvoering). ✓ Onderzoek naar mogelijkheden om bestaand bezit in te zetten om meer voordeuren te realiseren. <u>Samenwerking met regionale zorgaanbieders:</u> ✓ verkenning mogelijkheden opstellen van zorgvisies (te starten in Helmond). ✓ Met Savant en Zorgboog onderzoek gestart naar mogelijkheden kleinschalige woonzorgvoorzieningen.</p> |
| 4. Overig                             | <p>✓ Voorbereidingen gestart Visitatie 2018-2021 om uit te voeren in voorjaar 2022. Bureauselectie gemaakt en experiment voorstel door SVWN goedgekeurd.</p>   |

## 1.2 Leeswijzer jaarverslag 2021

- 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

579 woningen. 23 kamers  
en 1 woonwagen  
24,5% aan bijzondere  
doelgroepen en urgenten  
0,9% aan middeninkomens



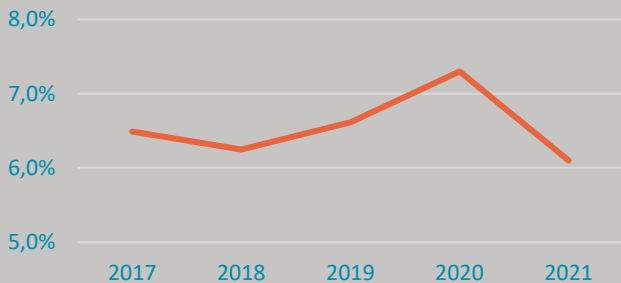
## DOELEN

- ✓ maximaal 18 maanden zoekduur
- ✓ monitoren van slaagkansen
- ✗ meer toewijzen aan middeninkomens
- ✗ 33 sociale woningen verkopen, 31 verkocht
- ✗ 141 woningen opleveren (91% gerealiseerd)

## WONINGBEZIT

8.045 sociale woningen  
565 overige wooneenheden  
370 parkeren  
22 dure huurwoningen  
24 maatschappelijk  
13 bedrijfspanden

## MUTATIEGRAAD



## VERKOCHT

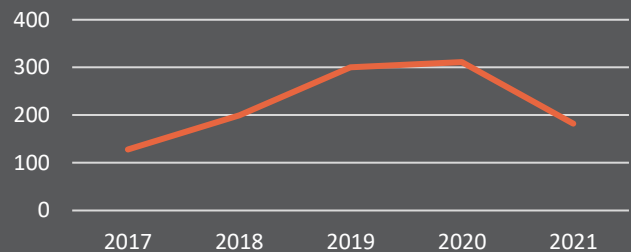
31 sociale woningen  
2 aan zittende huurders  
2 dure woningen  
7 woningen teruggekocht  
9 woningen na terugkoop  
doorverkocht  
4 Koopgarantcontracten  
beëindigd

## VERHUURPROCES

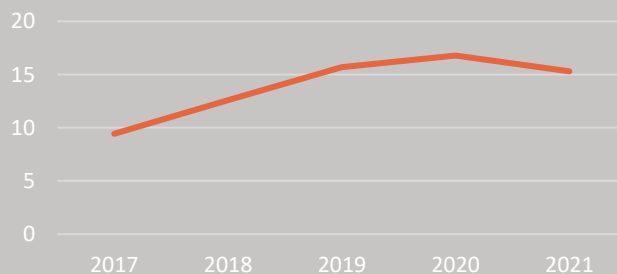
15,3 maand zoekduur  
(gemiddeld bij verhuur)  
20% toewijzing via loting  
1,23 % leegstand  
2,6 aanbiedingsgraad



## REACTIEGRAAD



## ZOEKDUUR



## TEVREDENHEID

7,8 cijfer nieuwe huurder  
93% tevreden huurders  
8,2 oordeel vertrekkers  
97% tevreden huurders

## ONTWIKKELING

129 woningen opgeleverd  
20 woningen in aanbouw  
112 woningen  
in ontwikkeling



**woCOM**

## BETAALBAARHEID



## HUURPRIJS

€ 541 gemiddelde huurprijs  
Huuraanpassing: huren zijn bevroren, geen verhoging



## HURBELEID

Er is beleid ingevoerd voor een tegemoetkoming van tijdelijke huurkorting en huurders hebben de mogelijkheid om huurgewenning aan te vragen

## DOELEN

- ✗ minimaal 80% woningen < 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens
- ✓ jaarlijkse huuraanpassing maximaal inflatie
- ✓ meer dan 95% verhuringen passend naar inkomen
- ✗ huurachterstand boven de norm van 1,1%, veroorzaakt door nafacturering

## VERHUUR

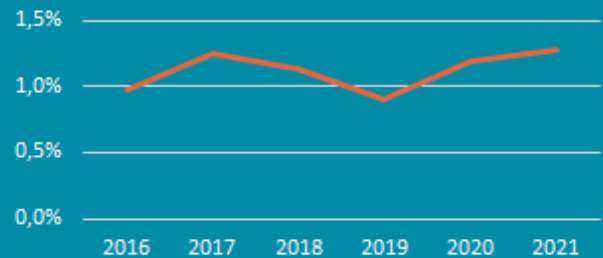
77,4% aanbod < grens voor huurtoeslag (€ 633)  
98,4% passend verhuurd aan mensen met recht op huurtoeslag



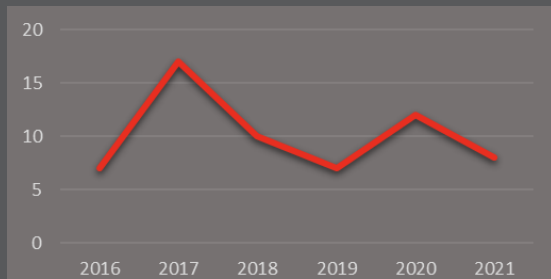
## BETAALPROBLEEM

1,28% totale huursom  
43% betreft achterstanden van huidige huurders en  
57% vertrokken huurders

## HUURACHTERSTAND



## ONTRUIMINGEN ACHTERSTAND



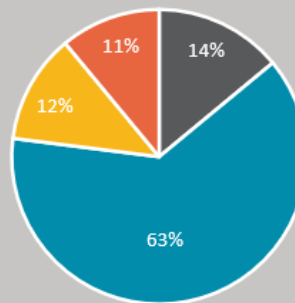
## ACHTERSTAND

51 doorverwijzingen naar de deurwaarder voor incasso  
25 vonnissen van de rechtbank waarvan er 8 tot ontruiming hebben geleid. Medewerkers Incasso volgden een training stress sensitief werken om huurders nog beter te begeleiden.



## IN GESPREK

In 2022 bespreken we de ervaringen van de werkwijze vroeg signaleringen uit 2021 samen met de gemeenten om dit weer te verbeteren.



## WONINGAANBOD

14,1% goedkoop  
77,4% < 1<sup>e</sup> aftopping  
89,2% < 2<sup>e</sup> aftopping  
100% < sociale huurgrens

## SAMENWERKING

Tijdens projecten zijn bewonersraden en klankbordgroepen diverse keren met een rondje door de wijk samengebracht om ideeën uit te wisselen en kritische vragen te stellen



## Huurverlaging 2021

Voor welke huurders geldt het?

U woont in een sociale huurwoning (apartements, coöperatie) of eigendomsruimte. Op kamers worden geen huurders berekend.

| Woningtype                             | 2020     | 2021     | 2022     |
|--|----------|----------|----------|
| Woningtype 1 (apartements, coöperatie) | € 430,00 | € 430,00 | € 430,00 |
| Woningtype 2 (apartements, coöperatie) | € 430,00 | € 430,00 | € 430,00 |
| Woningtype 3 (apartements, coöperatie) | € 430,00 | € 430,00 | € 430,00 |
| Woningtype 4 (apartements, coöperatie) | € 430,00 | € 430,00 | € 430,00 |
| Woningtype 5 (apartements, coöperatie) | € 430,00 | € 430,00 | € 430,00 |

## LEEFBAARHEID



## OORDEEL BUURT

Huurders beoordelen hun woonomgeving met rapportcijfer 7,5. 87% van de huurder is tevreden, 58% geeft zelfs een 8 of hoger voor de buurt.



## INITIATIEVEN

Met de juiste maatregelen stond er een ijscofkar op hete dagen, brachten we erwtensoep in de kou en hielpen we met opruimen op containerdagen

## DOELEN (ook tijdens coronamaatregelen)

- ✓ bewonersbegeleiding bij grote projecten
- ✓ samenwerking sociaal domein
- ✓ zichtbaar zijn in wijken en buurten
- ✓ ondersteunen bewonersinitiatieven
- ✓ 2 nieuwe gebiedsvisies



## CORONA

Tussen de lock downs door en met de juiste maatregelen zijn de persoonlijke contacten zoveel mogelijk hervat.

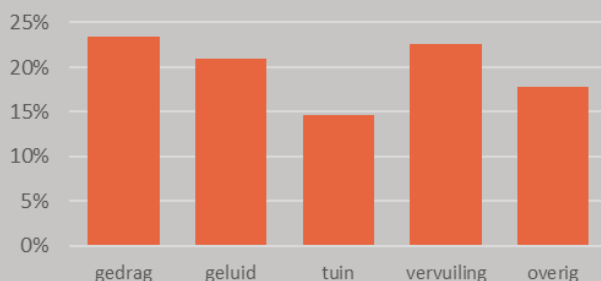


## PROJECTEN

Gebiedsvisies van Heeze en Lieshout zijn opgeleverd  
Gebiedsvisie Houtsdonk gestart

## OVERLAST EN WOONFRAUDE

490 nieuwe meldingen opgepakt, 231 zaken afgehandeld met een gemiddelde doorlooptijd van 76 dagen.



Plaatsen van groot gezin in Heeze heeft o.a. door goede voorbereiding en vooraf betrekken van omwonende geleid tot zeer intensief contact tussen gezinnen. Vooraf niet verwacht, is groot succes gebleken

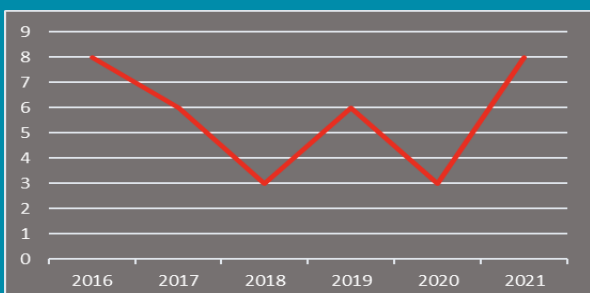


## WONEN EN ZORG

Oplevering Paulusproject  
24 appartementen (Kempenhaghe)  
24 appartementen Kerkweijerstraat (ORO)



## ONTRUIMINGEN LEEFBAARHEID



## UITGAVEN

Er is € 264.978 euro uitgegeven aan leefbaarheid (het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving). De samenwerking met de gemeenten ter voorkoming van ontruimingen en sluitingen gaat goed. Helaas zien we wel een toename.



## DIENTVERLENING



## TEVREDENHEID

Huurders beoordelen de dienstverlening in KWH-onderzoek met een 8,0 92% geeft minimaal een voldoende.



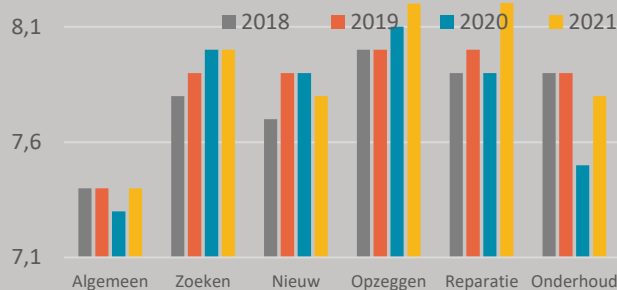
## DOELEN

- ✓ huurderstevredenheid minimaal 7,5
- ✓ minimaal 90% huurders geven een voldoende
- ✗ organiseren van 2 luisterpanels
- ✓ verbeteren dienstverlening: beter terugbellen
- ✓ opstellen klantvisie en dienstverleningsconcept



## DIENTVERLENINGS-CONCEPT

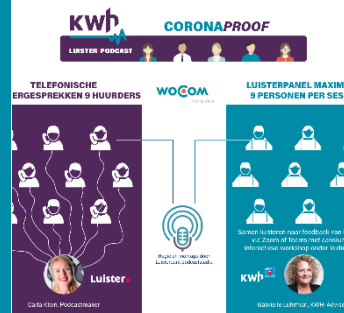
Er ligt een concept, met input van huurders en collega's. Volgende stap is de uitrol van het concept.



## PARTICIPATIE

Formele overlegmomenten met de 3 huurdersorganisaties

- Herontwikkeling: Witte Woningen Laarbeek & Baverdestraat (opnieuw) opgestart.
  - Luisterpodcast
- Evaluatie pilot vraaggestuurd binnenonderhoud besproken



## TELEFOON

47.895 inkomende gesprekken; 40.682 beantwoord door klantenservice (87%). 7.094 doorverbonden 7.696 heeft beller verbinding verbroken. Gem. wachttijd: 51 sec



## ADVIEZEN HO

5 positieve adviezen: Streefportefeuille 22-31, Begroting 2022-2026, Klantvisie & Dienstverleningsconcept, Strategische visie en ZAV-beleid  
1 negatief advies; aanvraag vrijwilligers energiegroep .

## AFSPRAKEN

Er werd een bod uitgebracht op de 6 woonvisies en prestatie-afspraken gemaakt met 6 gemeenten en 3 huurdersorganisaties



## KLACHTEN

38 meldingen van ontevredenheid bij de organisatie, 7 bij de geschillencommissie

**wocom**

## KWALITEIT



## KWALITEIT

Huurders beoordelen de kwaliteit van hun woning met 7,3. Van de huurders is 90% is tevreden, 51% geeft zelfs een 8 of hoger



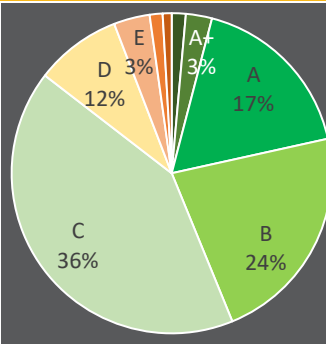
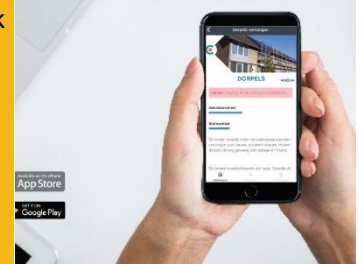
## PROJECTEN

86 woningen dakrenovatie  
Heeze, kozijnvervanging  
Deken van Pelthof,  
kozijnaanpassing  
brandveiligheid Helmond,  
dak vervanging Klooster  
Someren-Eind

## DOELEN

- ✓ EP2-waarde (KWh/m<sup>2</sup>) < 200 (in 2030 <160 gelijk aan label A)
- ✓ extra aandacht voor communicatie bij renovatie
- ✓ zonnepanelen en gasloos koken op verzoek
- ✗ realisatie index planmatig onderhoud min. 90%
- ✗ realisatie index kortcyclisch onderhoud min. 95%

woCOM



## ENERGIESCORE

85,5% van de woningen heeft een 'groen' label (C of hoger). De gemiddelde EP2-waarde is verbeterd tot 198,9 (160 is de grens tussen B en A).

## ONDERHOUD

215 geschilderd  
50 nieuwe kozijnen  
98 nieuwe pannendaken  
75 nieuwe bitumen daken  
150 nieuwe badkamers  
138 nieuwe keukens  
151 nieuwe toiletten



## REPARATIES

11.163 reparatieverzoeken bij woCom gemeld  
73,9% is in 1 bezoek opgelost



## DUURZAAMHEID

377 woningen gasloos koken,  
bij 281 woningen zonnepanelen gelegd



## TEVREDENHEID

8,4 reparaties  
96% tevreden huurders  
7,8 onderhoud  
92% tevreden huurders

## VEILIGHEID

bij 34 woningen asbest verwijderd, 178 nieuwe groepenkasten, 284 nieuwe ketels, 32 nieuwe warmte terugwin installaties

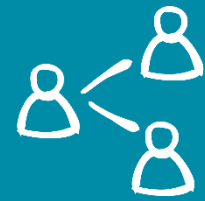
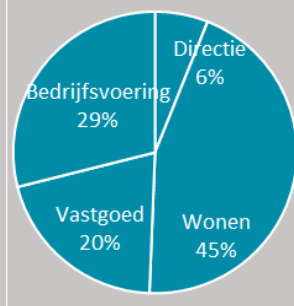


## UITGAVEN

€ 3,6 miljoen aan dagelijks onderhoud (reparaties en kleine werkzaamheden bij verhuizing), € 13,7 miljoen aan planmatig onderhoud.

woCOM

## ORGANISATIE



## DOELEN

- ✓ Werken met plezier en vertrouwen
- ✓ Stimuleren (persoonlijke) ontwikkeling en welzijn
- ✓ Meten van de medewerkerstevredenheid
- ✓ Starten met strategische personeelsplanning

## OR

3 leden, 2 vacatures (dec), na verkiezingen nog geen kandidaten.  
5 overlegvergaderingen (2 met RvC) en tweewekelijks informeel OR-overleg.

## MENS & ORGANISATIE

Vervolgmeting medewerkerstevredenheid in juli. Resultaten gedeeld in de teams.



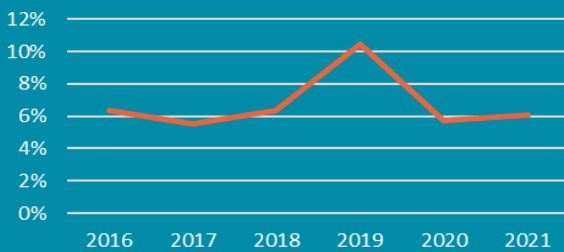
## WOCOM-ACADEMIE

7 (digitale) cursussen, 98 deelnemers.  
23 individuele trainingen gericht op functiegebonden scholing.

instverlening met meerwaarde v



## ZIEKTEVERZUIM

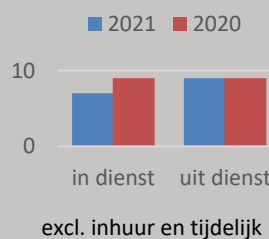


## Aandacht voor agressie

Cursus voor nieuwe medewerkers. Afspraken over structurele bijscholing gemaakt/uitgevoerd. Bespreken noodzaak melding in werkoverleg.



## IN EN UIT DIENST



## PERSONEEL

Vanwege corona zijn er geen fysieke activiteiten geweest. In januari was er een digitale nieuwjaarsborrel. In juli is een digitale pub-quiz georganiseerd.

## EXTRA SERVICE

woCom biedt medewerkers de mogelijkheid om gebruik te maken van bedrijfsmaatschappelijk werk bij moeilijkheden door corona.



**WOCOM**

## BEDRIJFSVOERING



## MODERNE WERKPLEK

De woCommer krijgt een Moderne werkplek, om plaats onafhankelijk en flexibel te werken via de woCom-portal, met laptop en smartphone.



## DOELEN

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



## KLANTVISIE

Vanuit de klantvisie is een dienstverleningsconcept opgesteld met de 7 zeges.



## EFFECTORY

Inzicht in de kwaliteit van de organisatie op het gebied van 'Samenwerken', 'Management' en 'Ik begrijp' en Blijve woCommers.



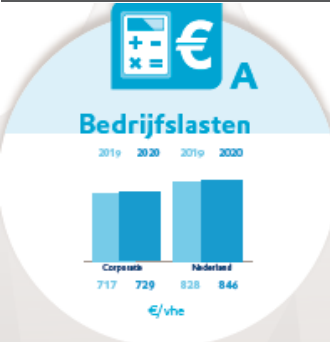
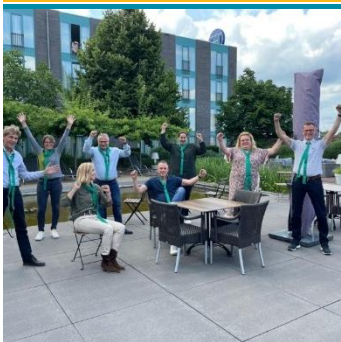
## STREEFPOORTEFEUILLE

Obv provinciale prognoses en doorvertaling naar de opgave in sociale huursector is opgeleverd: streefportefeuille 2022-2031 met doorkijk naar 2040 én 2050



## PROCESGERICHT

Procescoaches en managers opgeleid tot Green Belt LEAN. Coaching van procescoaches op gebied van procesgericht werken.



## BENCHMARK AEDES

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

## TAFELS

De Adviestafel wordt steeds vaker gebruikt en ingezet als klankbord. De opzet en het doel van de stuurtafel is geëvalueerd. In 2022 wordt de stuurtafel geoptimaliseerd.



## RAPPORTAGE

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



## CONTINUÏTEIT



## RATIO'S

|               | norm  | 2021 |
|---------------|-------|------|
| ICR           | > 1,4 | 1,86 |
| LtV           | <85%  | 43%  |
| Solvabiliteit | >20%  | 51%  |
| Dekking       | <70%  | 27%  |
| Onderpand     | <70%  | 27%  |



## RESULTAAT

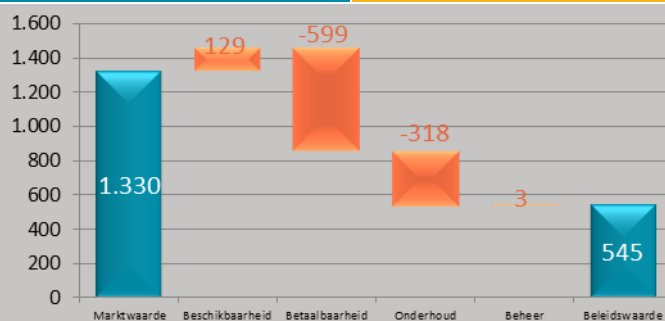
| (€ 1 miljoen) | 2021        |
|---------------|-------------|
| Exploitatie   | 9,6         |
| Investerings  | 4,9         |
| Waarderen     | 76,5        |
| Overig        | -5,3        |
| <b>TOTAAL</b> | <b>85,7</b> |

## DOELEN

- ✓ Voldoen aan financiële ratio's toezichhouders
- ✓ Continuïteit bewaken
- ✓ Verbeteren begrotingsproces en MJOP

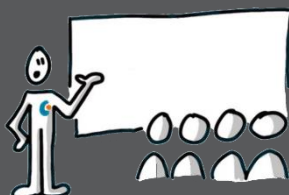
## LASTEN PER VHE

|               | 2021         |
|---------------|--------------|
| Onderhoud     | 2.273        |
| Exploitatie   | 978          |
| Beheer        | 1.025        |
| Rente         | 971          |
| <b>TOTAAL</b> | <b>5.247</b> |



## € 785 MILJOEN

is de maatschappelijke bijdrage van woCom, waarvan € 599 miljoen door huurmatiging ten opzichte van de markthuur.



## WAARDERING VASTGOED

In 2021 zijn onze stenen maar liefst € 75 miljoen meer waard geworden. In totaal € 1,33 miljard! Dit komt door de waardering tegen marktw waarde. Na correctie voor verhuur (beschikbaarheid), sociale huurprijs (betaalbaarheid) en de werkelijke onderhoudsuitgaven (kwaliteit) resteert een beleidswaarde van € 545 miljoen.

## HUISHOUDBOEKJE

| (€ 1 mln.)                 | 2021       |
|----------------------------|------------|
| Huren                      | +57,6      |
| Verkopen                   | +21,9      |
| Reparaties                 | -3,6       |
| Onderhoud en verduurzaming | -15,3      |
| Rente                      | -9,8       |
| Leefbaarheid               | -0,3       |
| Organisatiekosten          | -9,4       |
| Belastingen                | -12,6      |
| Verzekeringen              | -0,3       |
| Nieuwbouw en aankoop       | -16,1      |
| Leningen                   | -8,7       |
| <b>SALDO</b>               | <b>3,4</b> |

## KASTROMEN

De vrije kasstroom daalt van circa € 9,2 miljoen in 2020 naar circa € 8,4 miljoen in 2021. Vrije kasstromen zijn belangrijk om nog te kunnen lenen.

## BELASTING

woCom betaalde € 12,6 miljoen aan belasting in 2021: € 5,7 miljoen aan verhuurderheffing en € 3,9 miljoen vennootschapsbelasting.



**woCOM**

## GOVERNANCE



## CONTROLE

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



## INTEGRITEIT

een integriteitsmelding  
geen meldingen  
klokkenluider

## DOELEN

- ✓ inzicht door interne audits en controles
- ✓ risico's in beeld en in control
- ✓ positief oordeel toezichhouders



## COMPLIANCE

RvC neemt een voorgenomen besluit tot aanpassing van de statuten van Stichting woCom naar aanleiding van de wijzigingen in de Woningwet.

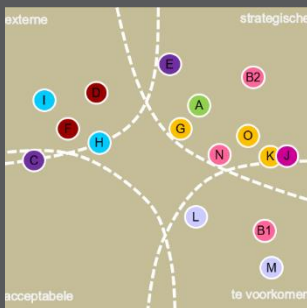


## OORDEEL TOEZICHT

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

## RISICOSYSTEEM

In 2021 is de risicofilosofie en de risicobereidheid in beeld gebracht en daarmee zijn de eigen normen bepaald. Start met het actualiseren van de operationele risico's



## ACCOUNTANT

Goedkeurende  
controleverklaring en geen  
materiële opmerkingen in  
managementletter.



## INTERNE AUDITS

Audits voor: IT, verkoop/ terugkoop, AVG, woningtoewijzing, marktwaarde, procuratieregeling, crediteuren stamgegevens, portefeuillestrategie, Ondernemingsplan, memoriaalboekingen, aanbestedingen, fraude en integriteit, aanbestedingen, nacalculaties

## PRIVACY

Er zijn 4 privacy meldingen ontvangen. Hiervan is 1 casus gemeld aan 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.

#### 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

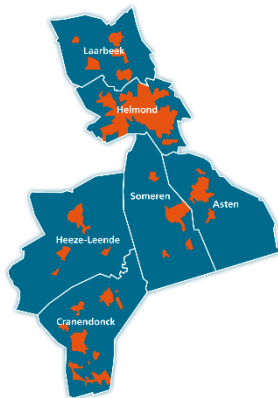
|              |       |
|--------------|-------|
| Woningen     | 2.169 |
| Overig wonen | 26    |
| Niet wonen   | 102   |

##### Gemeente Heeze-Leende

|              |     |
|--------------|-----|
| Woningen     | 921 |
| Overig wonen | 105 |
| Niet wonen   | 12  |

##### Gemeente Cranendonck

|              |       |
|--------------|-------|
| Woningen     | 1.436 |
| Overig wonen | 19    |
| Niet wonen   | 1     |



##### Gemeente Helmond

|              |       |
|--------------|-------|
| Woningen     | 1.956 |
| Overig wonen | 74    |
| Niet wonen   | 248   |

##### Gemeente Asten

|              |     |
|--------------|-----|
| Woningen     | 228 |
| Overig wonen | 106 |
| Niet wonen   | 15  |

##### Gemeente Someren

|              |       |
|--------------|-------|
| Woningen     | 1.357 |
| Overig wonen | 235   |
| Niet wonen   | 29    |

#### Omgeving

| Onderdeel  | 2021  | 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. In 2021 is de streefportefeuille vastgesteld.  |
| Economie   | De economische ontwikkeling was stabiel, maar de coronacrisis heeft de boel op scherp gezet. Met veel overheidssteun wordt de economie staande gehouden in 2021. 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. Kosten van materiaal zijn enorm gestegen. In de begroting en investeringskaders wordt naar een goed evenwicht gezocht en varen we scherp aan de wind. De woningmarkt trekt zich vooralsnog niets aan van corona. Ook bij woCom is sprake van een forse stijging van de marktwaarde. Aantrekken en aanhouden van betrouwbaar en deskundig personeel bij de aannemers zet met name te hoge druk op planning van werkzaamheden. Schaalvergroting bij inkoop kan bijdragen aan betaalbaar bouwen. Het raamcontract Woonst tussen 13 MRE corporaties en 2 |

| Onderdeel   | 2021   | woCom  |
|-------------|--|--|
|             |  | aannemers voor de bouwrealisatie van 200 tot 250 standaard sociale huurwoningen per jaar is hier een uniek voorbeeld van.  |
| Sociaal     | Zorg voor leefbaarheid in wijken door de veranderende maatschappij en bezuinigingen op sociaal domein. Door toewijzingsregels ontstaan steeds meer en groter wordende kwetsbare wijken.  | 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.  |
| Technologie | Technologie wordt steeds belangrijker in de bouw, met name voor installaties. Maar ook in bedrijfsvoering: ICT, business intelligence en Big Data.   | WoCom onderzoekt alternatieve bouwsystemen voor snelheid, kwaliteit en capaciteit. In 2021 is gestart met de uitvoering van het eerste project met IFD-woningen. Na oplevering zal dit project in 2022 geëvalueerd worden.   |
| Ecologie    | Aandacht voor duurzaamheid in nieuwbouw, renovatie, energieopwekking en het afkoppelen van aardgas blijft onverminderd.  | WoCom volgt de strategie uit het duurzaamheid-beleid: eerst maximaal isoleren (verbruik verminderen), dan de installatie verduurzamen. We zijn gestart met het onderzoeken van mogelijkheden voor extra duurzaamheidsmaatregelen in 2022 om de woonlasten voor huurders te verlagen.   |
| Politiek    | De politieke aandacht voor het wonen en corporaties is groot. Met het rapport 'Opgaven & middelen' uit 2020, de evaluatie van de Woningwet 2015 en de opvoerende druk vanuit de woningmarkt én de bevolking (Woonprotest). Met de motie Hermans werd de eerste afbouw van de verhuurderheffing aangekondigd en aan het einde van het jaar was er dan eindelijk een nieuw kabinet en kondigde een nieuwe minister aan én de volledige afschaffing van de verhuurderheffing in 2023. Dit alles onder voorwaarden en (tegen)prestatieafspraken. Financieel lijkt er meer mogelijk maar de problemen gaan zich verschuiven naar capaciteit bij bouwers en procedureel bij gemeenten. | De gemeenschappelijke lobby geleid door AEDS lijkt te werken. Het demissionaire kabinet kondigde al wijzigingen aan. En het nieuwe kabinet gaat nog een stap verder. Met een nieuwe streefportefeuille heeft woCom een opgave neergelegd om in de komende 10 jaar ruim 1.200 woningen te gaan bouwen of verkrijgen door transformatie. Er lijkt met de meest recente plannen van het nieuwe kabinet zelfs nog iets meer ruimte. Maar is de opgave realistisch? WoCom is, met collega corporaties, de druk op de gemeenten aan het opvoeren om slimmer samen te werken om de woonopgave ook te kunnen realiseren. |

### Woningmarkt

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



| Onderdeel                        | 2021      | Trend                                |
|----------------------------------|-----------|--------------------------------------|
| Aanbod (mutatiegraad)            | 6,1%      | Is met 1,2% gedaald t.o.v. 2020      |
| Reactiegraad advertenties        | 182       | Is met 42% gedaald t.o.v. 2020       |
| Zoekduur (maanden)               | 15,3      | Is met 1,5 maand gedaald t.o.v. 2020 |
| Aanbiedingsgraad                 | 2,6       | Is gelijk gebleven met 2020          |
| Verhuring bijzondere doelgroepen | 24,5%     | Is met 1,4% gestegen t.o.v. 2020     |
| Samenwerking Wooniezie           | versterkt | Woonbedrijf Eindhoven is toegetreden |

### Nieuwbouw

WoCom vergroot het aanbod door extra sociale huurwoningen te realiseren. In 2021 zijn 129 woningen opgeleverd en is de bouw gestart van nog eens 20 woningen. De nieuwbouwrealisatie wordt kritisch gemonitord. In 2021 is de bouw gestart van het eerste project met Industrieel Flexibel Demontabele (IFD) woningen. En we zijn gestart met een Plan van Aanpak Versnelling nieuwbouw.

### Onderhoud en verduurzaming

In 2021 heeft de dakrenovatie plaatsgevonden bij 86 woningen in Heeze, de eerste fase van de kozijnvervanging van Deken van Pelthof in Asten en de dakvervanging van het Klooster in Someren-Eind. 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. Zonnepanelen worden op verzoek of planmatig aangeboden.

In 2021 is de pilot Vraaggestuurd binnenonderhoud gestart in de gemeente Someren. Binnen deze pilot wordt de vervanging van badkamer, keuken, toilet op verzoek van de huurder vervangen. Eind 2021 heeft een positieve evaluatie plaatsgevonden, de pilot wordt in 2022 verlengd.

### Participatie

Overleg op bestuurlijk niveau.

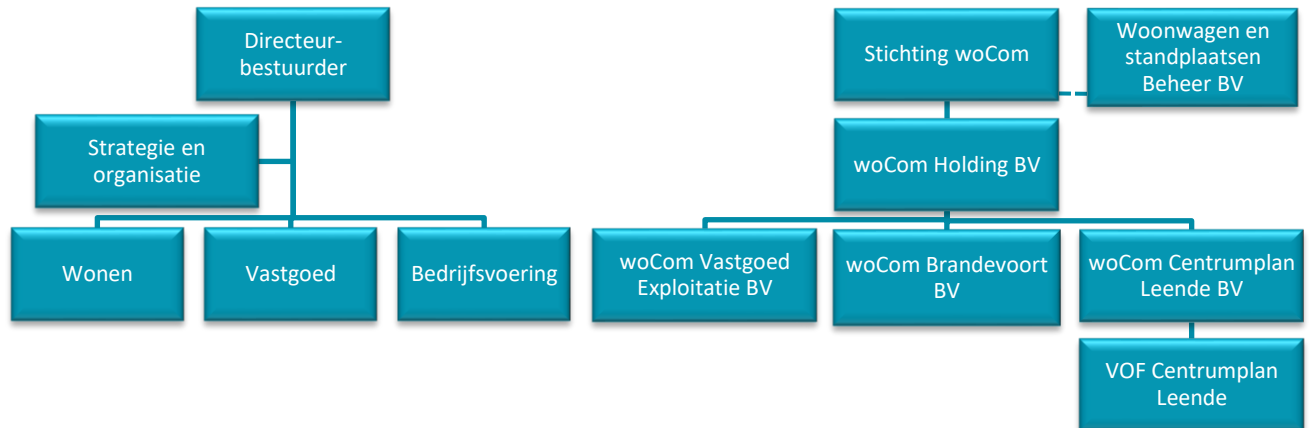
| Partij                            | Frequentie                           | Thema's   |
|-----------------------------------|--------------------------------------|---|
| Huurdersorganisaties              | minimaal 3x per jaar                 | prestatieafspraken, voorgenomen activiteiten, huuraanpassing, beleid, dienstverlening   |
| Gemeenten werkgebied              | minimaal 2x per jaar                 | prestatieafspraken, voorgenomen activiteiten (bod), projecten   |
| Zorgpartijen (als netwerkpartner) | minimaal 2x per jaar                 | samenwerking, mogelijkheden   |
| Zorgpartijen (als huurder)        | minimaal 1x per jaar                 | contract, dienstverlening   |
| Welzijnspartijen (netwerkpartner) | minimaal 2x per jaar                 | dienstverlening en samenwerking   |
| Aannemers (DO)                    | minimaal 1x per jaar                 | contract, dienstverlening   |
| Corporaties MRE-regio             | minimaal 5x per jaar                 | Afstemmingsoverleg over praktische zaken, wooniezie, ongewenst huurdersgedrag, vroeg signalering, social return, doorstroombeleid |
| Bestuurders MRE-corporaties       | Vanwege coronamaatregelen uitgesteld | gezamenlijk programma voor permanente educatie  |

| Partij                                 | Frequentie   | Thema's  |
|--|--|--|
| Directeurenoverleg corporaties Helmond | 6x per jaar  | Agenda bestuurlijk overleg met gemeente Helmond; Samenwerking; Gezamenlijke portefeuille; Woonruimteverdeling  |
| VanEiges                               | Minimaal 3 bijeenkomsten en leren en verbeteren in 2021 op de agenda's | Op bestuurlijk niveau zijn er diverse bijeenkomsten geweest. Helmond is gestart met een nieuwe organisatie: Sociale Teams Helmond. Wocom sluit aan en verbindt door ook fysiek samen te gaan werken in de Westwijzer in Helmond. Online zijn er twee-wekelijks casus besprekingen en zes-wekelijks leer- en verbetertrajecten op manager- en procescoach niveau. In de Peelgemeente is het gedachtegoed van VanEiges op bestuurlijk en ambtelijk niveau in een bijeenkomst toegelicht. |

## 3.2 Organisatie

### Organogram en nevenstructuur

De structuur van de interne organisatie is in 2021 niet gewijzigd. Ook de nevenstructuur van woCom is in 2021 niet gewijzigd.



### Ziekteverzuim

In 2021 is het ziekteverzuim percentage iets opgelopen, van 5,72% naar 6,06%. Deze stijging is veroorzaakt doordat het langdurig verzuim is toegenomen. Ten opzichte van 2020 was er in 2021 sprake van minder kort verzuim. Ook lag de meldingsfrequentie lager. In 2021 zijn 61 ziekmeldingen ontvangen, tegenover 65 in 2020. Het aandeel medewerkers dat zich helemaal niet heeft ziekgemeld in 2021 bedraagt 63%. Ook in 2021 was er continue aandacht voor zieke medewerkers en hun collega's. Bij langdurige afwezigheid hebben we gebruik gemaakt van flexibele arbeidskrachten. We onderhouden korte lijnen met de Arbodienst en bespreken de interventies en mogelijkheden daarnaast in het sociaal medisch overleg. In 2021 hebben we tevens preventieve acties uitgezet om dreigend verzuim te voorkomen.

### Corona

In 2021 is woCom opnieuw geconfronteerd met corona en de maatregelen die door de overheid werden ingesteld. WoCom heeft haar medewerkers gefaciliteerd om zo goed mogelijk thuis te werken, en heeft maatwerkoplossingen geboden voor medewerkers die hier behoefte aan hadden. Het is gelukt om een manier te vinden om met de huurders en onze medewerkers in contact te blijven.

### Hybride werken

Het thuiswerkadvies van de overheid heeft naast aanpassingen, ook kansen gebracht. Medewerkers hebben ervaren dat sommige werkzaamheden prima thuis uitgevoerd kunnen worden. Dit heeft ertoe geleid dat woCom in 2021 haar visie op hybride werken heeft uitgewerkt. Medewerkers worden gefaciliteerd om hun werk plaats onafhankelijk en flexibel uit te voeren. De afspraken hierover worden in de teams gemaakt. Het hybride werken draagt bij aan een betere werk-privébalans en aan het werkplezier voor onze medewerkers. Dit werkplezier straalt af op onze huurders.

## Strategische personeelsplanning

In 2021 is de aftrap gegeven voor het project strategische personeelsplanning. Externe ontwikkelingen die invloed hebben op de werkprocessen en vakgebieden van woCom geven vorm aan de personeelsbehoefte in de nabije toekomst. In het SPP-project wordt in beeld gebracht welke ontwikkeling nodig is om het huidige personeelsbestand aan te laten sluiten op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het project loopt door in 2022 en krijgt een koppeling met duurzame inzetbaarheid van medewerkers.

## Arbeidsmarkt

Het aantal nieuwe medewerkers in 2021 lag met 7 lager dan het aantal medewerkers dat uit dienst trad (9). Voor sommige functies zijn tijdelijke medewerkers ingehuurd. WoCom merkt dat het aantal werkzoekenden voor bepaalde functies afneemt. Dit is ook terug te zien in het aantal reacties op vacatures. Het verschijnsel is kenmerkend voor de branche. Naast een blijvende aandacht voor het goed inwerken van nieuw geworven talent, betekent dit dat er ook meer inzet en tijd gevraagd wordt van het werving- en selectieproces. Hiermee is in 2021 gestart, dit krijgt vervolg in 2022.

## Onderzoek en ontwikkeling

| Thema  | Aanleiding   | Stand van zaken   |
|--|--|---|
| <i>Betaalbaarheid - Implementatie traject schuldhulpverlening</i>                          | Wens en belang van snelle toeleiding, minder uitzettingen, minder betalingsregelingen<br>Daarnaast hebben de medewerkers incasso een training stres sensitief werken gevolgd om de huurders nog beter te begeleiden naar het gewenste resultaat. | In alle kernen is vroeghulpsignalering ingevoerd in het proces. Deze training wordt volgend jaar ook door andere medewerkers gevolgd. |
| <i>Betaalbaarheid &amp; 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 gereed voor implementatie en wordt in 2022 uitgerold.  |
| <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           |

| Thema   | Aanleiding   | Stand van zaken  |
|---|--|--|
|   |  | <p>huurwoningen per jaar. WoCom is in gesprek met de gemeente Helmond over een locatie in Brandevoort om een eerste Woonst project te realiseren.</p>  |
| <p><i>Leefbaarheid</i> - Samenwerking in project Van Eigens</p>                   | <p>Verlengen samenwerkingsafspraken t/m 2025.</p>  | <p>Gemeente Helmond kiest voor nieuwe koers in sociaal domein. Sociale Teams Helmond is opgestart en wij sluiten aan. Gedachtegoed VanEiges wordt hierin omarmt. Verhuizing van wijktafel Helmond naar Westwijzer in febr. 2022 bevordert de samenwerking met Sociale Teams Helmond.</p> |
| <p><i>Kwaliteit &amp; duurzaamheid</i> - Begrotingscyclus verbeteren</p>          | <p>Realisatie index verbeteren</p>   | <p>Incompany cursus conditiemeten gestart.</p>   |
| <p><i>Kwaliteit</i> - Evaluatie duurzaamheidsbeleid</p>                           | <p>Bijsturen onderhoudsmaatregelen o.b.v. actuele informatie</p>   | <p>Evaluatie afgerond, afgestemd met huurdersorganisaties, vastgesteld en verwerkt in MJOP.</p>  |
| <p><i>Kwaliteit</i> – Pilot Vraaggestuurd binnenonderhoud</p>                     | <p>Dienstverlening met meerwaarde: Huurder meer regie geven over eigen woning</p>                        | <p>Positieve evaluatie, pilot verlengd voor 2022 en uitgebreid naar gemeente Asten, Cranendonck en Heeze-Leende.</p>   |
| <p><i>Organisatie</i> – Corona-maatregelen</p>                                    | <p>Covid-19 pandemie. Beperkende maatregelen i.c.m. lock-down</p>  | <p>Faciliteiten voor thuiswerken; aangepaste dienstverlening met meerwaarde; bedrijfscontinuïteit op orde; beleid hybride werken.</p>  |
| <p><i>Organisatie</i> – Organisatieplan ‘Blij woCommers, blij klanten’</p>        | <p>Anders aansturen, anders organiseren. Processen optimaliseren, in kleine stappen naar verbetering</p> | <p>In 2021 gestart met LEAN-opleiding management en procescoaches. Vervolg cursussen voor medewerkers in 2021 met uitloop naar 2022. O.l.v. extern adviseur processen Verhuur en Dagelijks onderhoud opgepakt.</p>   |
| <p><i>Bedrijfsvoering</i> - Dashboards met informatie over processen (SLIM-R)</p> | <p>Inzicht en overzicht, samen met andere corporatie</p>   | <p>In samenwerking met Woonstichting 'thuis (SLIM-R) is een dashboard gerealiseerd voor het facturatieproces en</p>  |

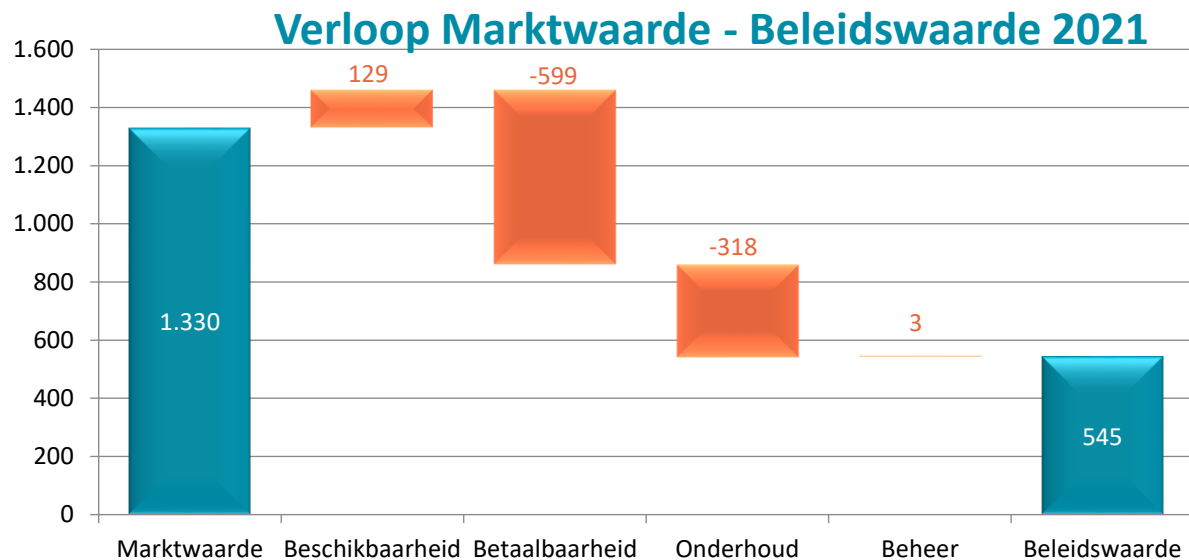
| Thema | Aanleiding | Stand van zaken  |
|-------|------------|--|
|       |            | zijn we gestart met KWH (oplevering Q2'22). Buiten SLIM-R hebben we dashboards gerealiseerd voor Incasso, DO (analyse kosten tov begroting), terugbelverzoeken, overlast en woonfraude en Prestatieafspraken aannemers en KWH Onderhoud. |

---

### 3.3 Continuïteit

#### Waardering: marktwaarde – beleidswaarde

Eind 2021 bedraagt de marktwaarde € 1.330 miljoen. Deze waarde komt echter niet beschikbaar om uit te geven omdat deze niet gerealiseerd wordt. De maatschappelijke bijdrage van woCom is € 785 miljoen, verdeeld over de categorieën beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer. Dit resulteert eind 2021 in een beleidswaarde van € 545 miljoen. Grafisch ziet dit er als volgt uit;



Hierbij kunnen de maatschappelijke afslagen als volgt verklaard worden:

#### *Beschikbaarheid*

De *opslag* voor beschikbaarheid is met € 51 miljoen gestegen van € 78 miljoen naar € 129 miljoen. Het volledig inrekenen van de overdrachtsbelasting, levert een extra opslag € 81 miljoen, omdat de marktwaarde voor dit bedrag harder gedrukt wordt dan vorig jaar. Dit wordt gecompenseerd voor € 30 miljoen omdat de afslag voor het afdwingen van het door-exploiteer scenario met dit bedrag toeneemt. De waarde door-exploiteren bedraagt bij de woningen nu 95,6% ten opzichte van de marktwaarde (2020: 97,9%).

#### *Betaalbaarheid*

Deze afslag is met € 7 miljoen gedaald naar € 599 miljoen. De afslag wordt kleiner door de verlaging van het tarief van de verhuurderheffing.

#### *Kwaliteit*

De afslag voor kwaliteit is gestegen van € 199 miljoen naar € 318 miljoen. Dit is het gevolg van de stijging van de eigen onderhoudsnorm van € 2.332 naar € 2.688. Deze stijging is vooral het gevolg van de SBR Wonen definities, waardoor minder toekomstig onderhoud als ingrijpende verbouwing (= investering) wordt behandeld bij de bepaling van de beleidswaardenorm.

#### *Beheer*

De *opslag* voor het beheer bedraagt € 3 miljoen in 2021 (2020: +€4 miljoen). De stijging van de beheernorm met € 9 van € 737 naar € 746 is met 1,2% lager dan de inflatie over 2021.

De beleidswaarde is eind 2021 met € 545 miljoen € 34 miljoen hoger dan die van eind 2020. Het verloop van de beleidswaarde is als volgt:

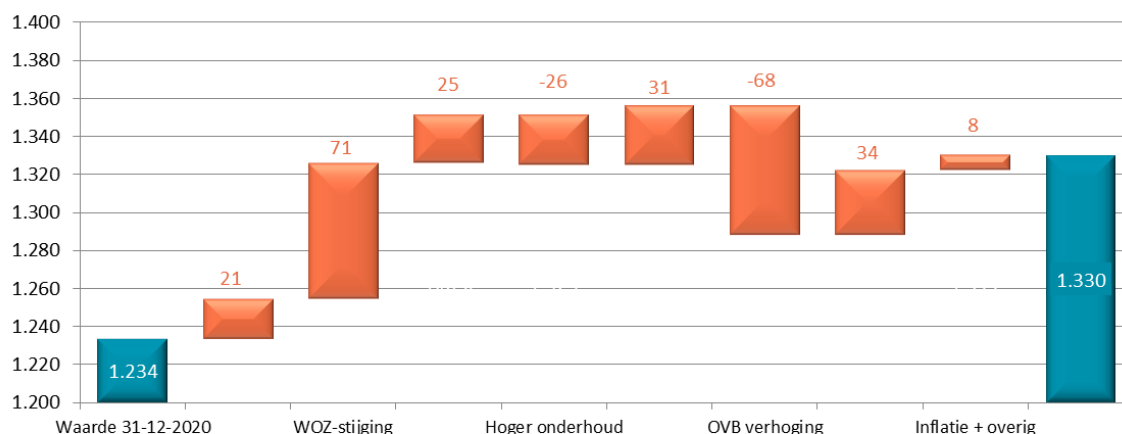
| Mutatie   | Bedrag (x € 1.000) |
|---|--------------------|
| <b>Stand per 1 januari</b>                      | <b>510.537</b>     |
| Voorraadmutaties                                | 18.217             |
| Stijging WOZ-waarden                            | -21.328            |
| Stijging streefhuur                             | 16.301             |
| Daling verhuurderheffing van 0,526% naar 0,332% | 85.985             |
| Stijging onderhoud van € 2.332 naar € 2.688     | -102.024           |
| Daling disconto van 5,68% naar 5,43%            | 27.016             |
| Hogere inflatie en overige mutaties             | 9.973              |
| <b>Stand per 31 december</b>                    | <b>544.677</b>     |

De stijging van de streefhuur met 1,59% komt door de stijging van de puntprijs per 1 juli 2021. De verklaring van de stijging van het onderhoud is reeds toegelicht bij de ‘waterval’.

#### Toelichting verloop marktwaarde

De marktwaarde is met € 96 miljoen gestegen naar € 1.330 miljoen. De belangrijkste mutaties zijn:

#### Verloop marktwaarde 2020 - marktwaarde 2021



#### Voorraadmutaties (+ € 21 miljoen)

Voor € 25,8 miljoen zijn 129 woningen met 2 verblijfsruimtes opgeleverd. Er zijn 8 woningen aangekocht en één buurtcentrum en 13 parkeerplekken gecreëerd. Tegen € 5,1 miljoen zijn 33 woningen en 4 parkeerplekken verkocht. Er zijn geen eenheden gesloopt.

#### WOZ-stijging (+ € 71 miljoen)

De WOZ waarde + leegwaardeontwikkeling stijgt in handboek 2021 met gemiddeld 11,6%.

#### Methodische aanpassing van de mutatiegraad (+ € 25 miljoen)

In het handboek 2021 worden in het uitpondscenario niet langer afslagen toegepast op de mutatiegraden vanaf jaar 6. Hierdoor neemt het tempo van uitponden toe.



#### Hoger onderhoud (-/- € 26 miljoen)

Het instandhoudingsonderhoud voor woningen in het uitpondscenario is in het handboek 2021 met 38% verhoogd naar gemiddeld € 919 per woning.

#### Verlaging van het tarief van de Verhuurderheffing (+ € 31 miljoen)

Ook de marktwaarde profiteert van de verlaging van het tarief verhuurderheffing. Bij de marktwaarde is dit effect alleen minder sterk dan in de beleidswaarde (+€ 86 miljoen). In de marktwaarde verwatert dit door uitponden en omdat huurwoningen geliberaliseerd worden.

#### Hoger tarief Overdrachtsbelasting volledig ingerekend (-/- € 68 miljoen)

Deze klapper was al bekend. In het handboek 2020 is de verhoging van de overdrachtsbelasting alleen meegenomen in de eindwaarde. In het handboek 2021 is deze volledig ingerekend.

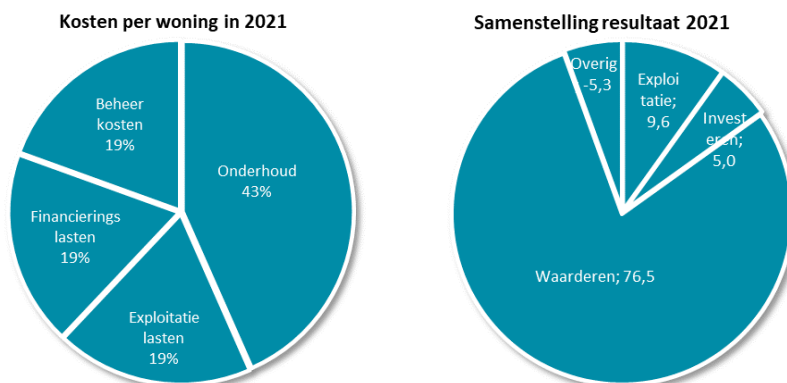
#### Lagere discontovoet (+ € 34 miljoen)

De woningmarkt is in 2021 onverminderd sterk gebleven. Ondanks de coronapandemie is er sprake van stijgende waardes en teruglopende risico's. Het disconto is in het uitpondscenario met 0,2% en in het door-exploiteer scenario met 0,25% gedaald (gemiddeld 0,21%).

Met uitzondering van de voorraadmutaties zijn de mutaties het gevolg van marktontwikkelingen en wijzigingen in het Handboek 2021.

### Toelichting jaarresultaat

Het jaarresultaat 2021 is € 85,7 miljoen. Naast de waardeontwikkeling van de portefeuille van € 76,5 miljoen was er een positief resultaat van € 9,2 miljoen. Dit is het saldo van een exploitatieresultaat van + € 9,6 miljoen, leefbaarheidsuitgaven - € 0,8 miljoen, rendabele investeringen + € 2,0 miljoen, verkopen + € 3,0, waardeverandering financiële activa + € 0,3 miljoen en vennootschapsbelasting - € 4,9 miljoen.



Het exploitatie resultaat ligt € 4,4 miljoen lager dan in 2020. Per woning ziet dat er als volgt uit:

| Omschrijving               | 2021 per vhe | 2020 per vhe |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Huren                      | 6.305        | 6.345        |
| Onderhoud vastgoed         | -2.277       | -1.972       |
| Overige exploitatielasten  | -978         | -1.114       |
| Financieringslasten        | -971         | -1.148       |
| Beheerlasten               | -1.022       | -550         |
| <b>Vastgoedexploitatie</b> | <b>1.057</b> | <b>1.564</b> |

De huren stijgen in 2021 slechts € 0,4 miljoen in 2021 ondanks de netto portefeuille-uitbreiding van 116 eenheden. Oorzaken zijn de gemiste huren ad € 0,6 miljoen, van de eind vorig jaar verkochte 58 dure huurwoningen, en de hogere leegstand ad € 0,2 miljoen. Samen met de huurbevriezing, leiden ze tot lagere huurontvangsten per woning. De onderhoudsuitgaven zijn € 3,0 miljoen hoger dan vorig jaar. Dit zit volledig bij het reparatieonderhoud en het groot onderhoud bij mutatie. De Beheerlasten zijn nagenoeg verdubbeld van € 4,9 miljoen naar € 9,2 miljoen. Deze stijging komt vrijwel volledig voor rekening van de Volkshuisvestelijke bijdrage aan Vestia van € 4,2 miljoen.

### Toelichting eigen vermogen

Het eigen vermogen van woCom bedraagt € 1.101 miljoen eind 2021. De stijging van is het gevolg van het positieve jaarresultaat. Hiervan wordt € 785 miljoen niet gerealiseerd, omdat woCom minder dan de markthuurlaag vraagt en extra in kwaliteit investeert. Gecorrigeerd voor deze effecten bedraagt het eigen vermogen € 316 miljoen.

### Continuïteit op termijn: ontwikkeling ratio's

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

|               | Norm Aw-<br>WSW | Interne<br>norm | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---------------|-----------------|-----------------|------|------|------|------|------|------|
| ICR           | >1,4            | >1,62           | 1,86 | 1,8  | 1,9  | 2,0  | 2,1  | 1,9  |
| Loan to Value | <85%            | <76%            | 43%  | 52%  | 56%  | 56%  | 56%  | 61%  |
| Solvabiliteit | >15%            | >24%            | 51%  | 43%  | 40%  | 39%  | 37%  | 34%  |
| Dekkingsratio | <70%            | -               | 27%  | 29%  | 30%  | 30%  | 29%  | 29%  |

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 € 63,6 miljoen meer uit dan er binnenkomt. Dit bedrag wordt volledig (bij)geleend. Dit heeft het volgende effect op de kasstromen tot en met 2026:

| Bedrag (x € 1.000)         | 2021         | 2022       | 2023      | 2024          | 2025      | 2026      |
|----------------------------|--------------|------------|-----------|---------------|-----------|-----------|
| Huur                       | 57.211       | 58.194     | 59.535    | 61.697        | 63.087    | 64.605    |
| Opbrengsten                | 1.418        | 1.281      | 1.379     | 1.519         | 1.654     | 1.770     |
| Onderhoud                  | -16.530      | -21.350    | -18.384   | -20.895       | -20.473   | -21.424   |
| Personeel                  | -5.809       | -6.124     | -6.151    | -6.262        | -6.364    | -6.485    |
| Overige exploitatie        | -8.385       | -8.534     | -8.309    | -8.497        | -8.576    | -8.787    |
| Rente                      | -9.836       | -9.111     | -8.947    | -9.097        | -9.048    | -8.654    |
| Verhuurderheffing          | -5.721       | -5.740     | -7.023    | -3.917        | -6.778    | -9.206    |
| Vennootschapsbelasting     | -3.914       | -1.618     | -4.126    | -4.342        | -4.222    | -3.811    |
| Investeringen              | -18.869      | -20.195    | -44.122   | -27.024       | -28.735   | -50.892   |
| Verkopen                   | 22.623       | 9.873      | 8.800     | 8.539         | 13.813    | 11.662    |
| Financieringen             | -8.744       | 3.976      | 27.368    | 4.016         | 5.641     | 31.221    |
| <b>Mutatie kasmiddelen</b> | <b>3.444</b> | <b>652</b> | <b>20</b> | <b>-4.263</b> | <b>-1</b> | <b>-1</b> |

### 3.4 Risicobeheersing en controlesystemen

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

| Middel/ instrument                         | Omschrijving   |
|--|--|
| Risicomanagement                           | In 2021 is er wederom een vervolgstap gemaakt in het inbedden van het risicomanagement. In 2020 lag de focus op de strategische risico's. In 2021 is een start gemaakt met de actualisatie van de operationele risico's. De verdere actualisatie van de operationele risico's laten we verder in lijn lopen met de actualisatie van de interne processen. Dit is door de accountant beoordeeld. De accountant stelt vast dat risicomanagement een hoge mate van volwassenheid kent bij woCom. Inventarisatie van risico's heeft plaatsgevonden, de risicobereidheid en risicoweging zijn gekwantificeerd. Beheersmaatregelen zijn ingericht ter ondervanging van de belangrijkste risico's. In de tertiaal-rapportage 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 2021 zijn de volgende stukken geactualiseerd: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Treasury jaarplan</li> <li>- Investeringsstatuut</li> <li>- Inkoopbeleid</li> <li>- ZAV-beleid</li> <li>- Procuratieregeling</li> </ul>  |
| 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. Begin 2021 zijn er digitale bijeenkomsten georganiseerd voor de Helmondse corporaties om het bewustzijn rondom het thema integriteit te vergroten.   |
| Strategisch plan                           | In 2021 is de strategische visie 2021-2025 vastgesteld   |
| 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.   |
| Prioriteiten bestuur                       | De Raad van Commissarissen stelt jaarlijks aan het begin van het jaar specifieke bestuursprioriteiten voor de directeur-bestuurder vast, afgeleid 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.  |

| Middel/ instrument | Omschrijving   |
|--------------------|--|
| 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 opvallende bijzonderheden naar voren gekomen in 2021.

### 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 2021 is de risicobereidheid van woCom in een aantal sessies, samen met het leidinggevend kader, opnieuw vastgesteld.   |
| Ondernemings-risico's | Risico's worden beoordeeld vanuit de 24 vragen van het WSW en de intern geïnventariseerde beheersmaatregelen. Dit geeft aan waar gerichte aandacht is vereist om risico's te managen. De risico's zijn in voldoende mate beheerst en hebben geen grote impact op de realisatie van de strategische doelen van woCom. Voor de risico's met de kwalificatie 'hoog' zijn intern maatregelen genomen om het risico te reduceren. |

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

### Belangrijkste risico's 2021

| Omschrijving                    |  |
|---------------------------------|--|
| Duurzaamheid<br>verdienmodel    | De kasstromen komen steeds verder onder druk. De opbrengsten stegen minder hard door het sociaal huurakkoord en de opgelegde huurbevrozing dan de uitgaven. Enerzijds het gevolg van een stijging van de bouwkosten en anderzijds als gevolg van de oplopende belastingdruk. Op korte termijn knelt dit nog niet direct. Deze mismatch is op langere termijn zorgelijk. In 2022 is er inmiddels beweging waarneembaar in de politiek om hier ruimte in te creëren.                       |
| Corona                          | Het grootste risico was in 2021 net als in 2020 de Covid-19 pandemie. Onzekerheid omtrent de maatregelen en het beleid hierbij heeft ertoe geleid dat er continu met een korte horizon hiernaar gekeken is. De uiteindelijke effecten bleken ook in 2021 te overzien en hebben nagenoeg geen grote impact gehad op de bedrijfsvoering van woCom. Desondanks heeft dit in 2021 structurele aandacht gehad, waarbij de landelijke richtlijnen leidend waren voor de te voeren maatregelen. |
| Politieke<br>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.  |
| Werkdruk                        | Net als in 2020 is werkdruk een blijvend punt van aandacht gebleken. Met name in de combinatie met het thuiswerken. In 2021 is er gestart met het optimaliseren van de belangrijkste primaire processen. Dit moet ertoe leiden dat de werkzaamheden efficiënter en effectiever worden uitgevoerd, waardoor het gevoel van werkdruk verder afneemt. Daarnaast is zeker in de coronaperiode aandacht voor de mensen gebleven, ondanks het thuiswerken.                                     |

### Interne controle en beheersing

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

| Omschrijving |   |
|--------------|---|
| RvC          | 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.<br>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. |

|                     | Omschrijving   |
|---------------------|--|
| Bestuurder          | <p>De bestuurder is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het risicomanagement binnen woCom, waaronder de naleving van interne regelgeving en externe wet- en regelgeving.</p> <p>De bestuurder is verantwoordelijk voor de inventarisatie en het management van de risico's verbonden aan de activiteiten van de stichting. Hij/zij informeert de medewerkers daarover, spreekt ze daarop aan en vertoont voorbeeldgedrag.</p> <p>De bestuurder is verantwoordelijk voor de uitvoering en monitoring van het risicomanagement beleid en de inrichting van het risicomanagement proces.</p> <p>De bestuurder heeft een goed inzicht in de belangrijkste risico's die door woCom worden gelopen.</p> <p>De bestuurder stimuleert de medewerkers om signalen van een falende risicobeheersing te melden. Deze worden gezien als een kans voor organisatieverbetering en gedeeld met de belanghebbenden.</p> |
| 1 <sup>e</sup> lijn | 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 <sup>e</sup> 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 <sup>e</sup> 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.   |
| Corona              | De AO/IB heeft door corona net als in 2020 meer op afstand plaatsgevonden. Dit heeft echter niet tot een onbeheersbare situatie geleid. En is de AO/IB nog van een voldoende tot goed niveau. Dit is ook bevestigd door de accountant.   |

### Interne controles 2021

In 2021 zijn de onderstaande interne controles uitgevoerd:

| Thema                  | Omschrijving   |
|------------------------|--|
| IT                     | Onderzoek naar de IT inrichting van het primaire systeem.              |
| Portefeuille strategie | Beoordelen in hoeverre er invulling is gegeven aan de beleidsachtbaan. |

| Thema                            | Omschrijving   |
|----------------------------------|--|
| Datakwaliteit                    | Beoordelen en vaststellen dat eigenaarschap van data is geborgd en kwaliteit objectgegevens juist en volledig is.  |
| Ondernemingsplan                 | Beoordelen in hoeverre de voortgang van de doelen in het ondernemingsplan wordt vastgelegd en verantwoord.   |
| Administratieve processen        | De volgende onderwerpen zijn hierbij beoordeeld: facturen, crediteuren stamgegevens, memoriaalboekingen en de superuserrechten.  |
| Verkoop/terugkoop                | Onderzoek naar de verkoop en terugkoop van woningen en in hoeverre dit voldoet aan de eisen die de wet hieraan stelt.  |
| Aanbesteden                      | Onderzoek naar het aanbestedingsproces binnen woCom en de prijsvorming bij aanbestedingen.   |
| 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 2021.  |
| Prestatieafspraken               | Beoordelen of verantwoording wordt afgelegd over de voortgang van de prestatieafspraken en hoe hier sturing aan wordt gegeven.   |
| Algemeen                         | Het intern auditplan heeft in 2021 een andere opzet gekregen, waardoor er kortcyclische toetsingen plaatsvinden en thema's vaker in het jaar worden beoordeeld. Hiermee wordt de organisatie vaker voorzien van aandachtspunten en verbeteringen binnen de diverse thema's. Dit blijkt een werkzame vorm te zijn die meer toegevoegde waarde heeft voor de organisatie dan de vorm waarin dit voorheen plaatsvond. |

## Integriteit

Bij het vervullen van een maatschappelijke functie horen spelregels omtrent integriteit.

| Regeling      | Omschrijving   |
|---------------|--|
| Integriteit   | Er was in 2021 1 melding. Hierop zijn passende maatregelen genomen door de organisatie.  |
| Klokkenluider | In 2021 zijn geen meldingen geweest in het kader van de klokkenluidersregeling.  |
| AVG           | Er zijn 4 meldingen geweest. Dit betrof meldingen op het vlak van verlies telefoon, onbevoegden toegang tot het interne adresboek, inzien incidenten die niet voor behandelaars zijn bestemd en als laatste onjuiste koppeling van brieven bij uploaden naar een externe omgeving. In 3 van de 4 gevallen was er geen sprake van een datalek. Bij de onbevoegden externe toegang tot het interne adresboek was wel sprake van een datalek. Dit is tijdig gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens en passende (technische) 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.   |
| 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                    | In 2021 is een vervolg gegeven aan het gebruik van risicosoftware. Hierbij is de focus gelegd op de operationele risico's die verder gedefinieerd zijn en moeten worden. 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. Jaarlijks actualiseren wij de intern geïnventariseerde risico's. Daarnaast vindt actualisatie plaats na uitvoering van interne controles of na bevindingen van de accountant of opmerkingen van de autoriteit.



## Vooruitblik op 2022

In deze toekomstparagraaf wordt kort vooruitgekeken naar bijzondere omstandigheden na het boekjaar 2021. De mondiale coronacrisis is nog niet voorbij, maar er lijkt een controle op te komen waardoor de maatschappij weer stapsgewijs vooruit kan kijken. De impact op de maatschappij, de economie en bedrijfsvoering zal nog een tijd na-ijlen. Een belangrijke factor is het economische herstel. Door hoge brandstofprijzen en een hoge inflatie zijn heel veel producten en diensten fors duurder geworden. En wordt onze doelgroep daarin ook hard geraakt. Het invullen van vacatures bij woCom, maar ook bij partners zoals aannemers en toeleveranciers is moeilijk. Hierdoor zijn projecten, planningen en de dagelijkse operatie extra kwetsbaar. Ook het capaciteitsgebrek bij gemeenten zorgt voor vertragingen in de procedures.

Daar bovenop komt nu de conflictsituatie in Oekraïne, met alle bijkomende sancties richting Rusland wat effect heeft op de gehele wereldeconomie. Wat de inflatie nog verder omhoog doet stuwen. Waarbij de gas en brandstofprijzen door het dak gaan. En de voedsel productie van onder meer granen stagneert. En het einde nu nog niet in zicht is.

De vluchtelingen stroom vraagt een maatschappelijke oplossing. Na oproep van het veiligheidsoverleg hebben de 13 MRE corporaties een gezamenlijke inventarisatie gemaakt voor noodopvang. Het gaat dan om het bieden van “bedden” en niet van woningen. Samen hebben we 1.000 plekken aangeboden die snel of op enige termijn beschikbaar kunnen komen. Er is uitdrukkelijker gekozen om géén woningen die in de reguliere huur zitten aan te bieden. Dit vanwege de druk op de woningmarkt. Inmiddels is ons ook gevraagd woningen die leegstaan voor sloop of verkoop in te brengen, mits de woning verhuurklaar is. De bedoeling is om deze woningen voor een jaar beschikbaar te stellen.

Tot dusverre merken we dat de gemeenten weinig actief zijn. Alleen met de gemeente Helmond hebben we concreet kunnen schakelen met de inzet van ons voormalige kantoor in Helmond-West. De komende weken zullen naar verwachting meer locaties volgen. Overigens kunnen we kosten voor bijv. aanpassingen of huurderwing doorbelasten aan de gemeente. In Helmond vragen we geen huur. Het was een pand voor eigen gebruik, dus er waren ook geen huurinkomsten.

De economische effecten van de coronacrisis en de conflictsituatie in Oekraïne gaan zeker invloed hebben op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. Hiernaast heeft de impact van dit alles nu al 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. De verhuurderheffing wordt afgeschaft. In ruil daarvoor gaat het nieuwe kabinet bindende prestatieafspraken met corporaties maken, zodat de beschikbare investeringscapaciteit daadwerkelijk wordt gebruikt voor de bouw van flexwoningen, betaalbare huurwoningen, renovatie, verduurzaming en verbetering van de leefbaarheid van wijken. Naast een net geïnstalleerd kabinet, Rutte IV, met nieuwe plannen, vinden er gemeenteraadsverkiezingen plaats wat ook een beweging in het speelveld zal brengen.

## 4 BESTUURSVERKLARING

Als directeur-bestuurder stel ik vast dat alle financiële middelen van woCom in 2021 uitsluitend zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Someren, 11 april 2022

M.M. Kräwinkel  
Directeur-bestuurder

## RAAD VAN COMMISSARISSEN



## BIJENKOMSTEN

- 6x reguliere vergadering
- 6x agenda commissie
- 6x audit commissie
- 2x remuneratie commissie
- 1x zelfevaluatie
- 1x themabijeenkomst
- 1x meeloopmiddag



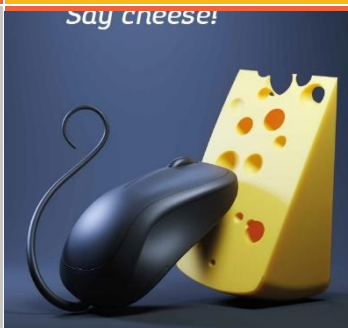
## DOELEN

- ✓ 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.



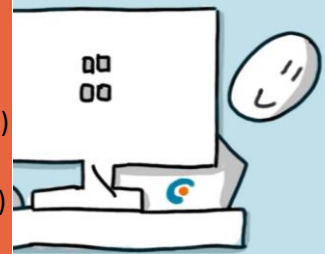
## PE PUNTEN

46,5 uur (punten) besteed aan permanente educatie (toezichhouden, samenwerking, betaalbaarheid, sociale huisvesting)



## COMMISSIES

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



## BEZETTING

- 1 nieuw lid per 1-1-2021 (M. Foppen)
- 1 stagiair
- 1-9-2021 (J. Geverink)
- 1 herbenoeming voor 1-1-2022 (G. Huijbregts)

## SAMENSTELLING

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

## INTEGRITEIT

1 melding integriteit  
0 meldingen belangenverstrengeling  
allen lid VTW

## THEMA'S

Strategische visie, Streefportefeuille, Organisatieontwikkeling, Investeringsvoorstellen, Prioriteiten, Samenwerking, Bod op de woonvisie, Governance, Dilemma's, Risico's, Kwaliteit dienstverlening, Benchmark, Ziekteverzuim, Participatie, Remuneratie



## IN GESPREK

- 2x ondernemingsraad
- 3x 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 2021.

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 2021 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, Integriteitscode en klokkenluidersregeling, Reglement Financieel beleid en beheer, Treasury-statuut, Investeringsstatuut, Verbindingen-statuut, Investeringskaders, Jaarplan 2021, Begroting 2021 t/m 2025, Treasury jaarplan 2021, Bestuursprioriteiten 2021, Teambelofte RvC |

#### 5.1.2 Toezicht op strategie

| Besluit     | Onderwerp  |
|-------------|--|
| Goedgekeurd | Bestuursprioriteiten 2021; Strategische Visie 2021-2025; Experiment opzet voor het visitatietraject en bureauselectie Pentascope; Streefportefeuille 2022-2031   |
| Besproken   | Klantvisie; Aanpak en raamwerk streefportefeuille 2022-2031; Uitwerking jaarplan 2021; Aanpak en realisatie integraal jaarplan 2022; Bestuursprioriteiten 2021; Ziekteverzuim; Effecten corona-crisis en maatregelen; Regionale samenwerking; Ontwikkelingen in Helmond; Vervolgmeting onderzoek organisatie-ontwikkeling; Start strategische personeelsplanning; Agressie meldingen; Procesgericht werken |

#### 5.1.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

| Besluit     | Onderwerp  |
|-------------|--|
| Goedgekeurd | Bestuursbesluiten: Aankoop 6 sociale huurwoningen De Bulders; Grootte Hoeve fase 2; Uitvoeringsvoorstellen: 6 sociale huurwoningen Marijkeplein Leende; Bod op de woonvisies gemeenten |

| Besluit   | Onderwerp   |
|-----------|---|
| Besproken | Kwaliteit dienstverlening huurdersoordeel; rapportage Woonlezie en nadere duiding; Aedes benchmark resultaten; Prestatieafspraken; Bod op de Woonvisies; ABF-rapport 'Woningmarktontwikkelingen MRE tot 2050'; Opzet hybride werken, de Moderne werkplek; Samenwerking gemeente en corporaties Helmond; Nieuwe regels Woningwet 2022; Plan van aanpak versnelling nieuwbouw; Campagne handboek gemeenteraadsverkiezingen 2022 |

#### 5.1.4 Toezicht op financiële en operationele prestaties

| Besluit     | Onderwerp   |
|-------------|---|
| Goedgekeurd | Begroting 2022-2026; Jaarplan 2022; Investeringskader 2021, Bestuursverslag 2021;   |
| Vastgesteld | Jaarrekening 2020; Controleplan voor BDO 2021   |
| Instemming  | Overname van een gedeelte van de Vestia-leningenruil van De Zaligheden te Eersel  |
| Besloten    | Verlening van decharge aan het bestuur over 2020;   |
| Opdracht    | Opdrachtverstrekking controle jaarrekening en dVi aan accountant (BDO)  |
| Besproken   | Jaarrekening en controleverslag 2020 in aanwezigheid van de accountant; Evaluatie en jaarlijkse beoordeling functioneren accountant 2020; Managementletter BDO; Tertiaalrapportages; Assuranceverklaring dVi 2020, Intern auditplan 2021; Intern controleplan 2022; Eigen normen financiële kengetallen woCom; risicobereidheidsprofiel; Position paper MJOP 2021; Evaluatie vraag gestuurd onderhoud; Datalekken; IT-security en business continuity |

#### 5.1.5 Toezicht op governance

| Besluit     | Onderwerp  |
|-------------|--|
| Goedgekeurd | Jaarrekeningen en de aandeelhoudersbesluiten woCom Holding bv 2020, woCom Brandevoort bv 2020, woCom Centrum Plan Leende bv 2020 en woCom Vastgoedexploitatie bv 2020;   |
| Instemming  | Van de arbeidsovereenkomst afwijkende, bezoldiging van de bestuurder 2021;   |
| Vastgesteld | Governanceverslag RvC 2020; gezamenlijke visie op bestuur en toezichthouden; bezoldiging RvC 2021  |
| Benoemd     | S. Warmoeskerken vanaf 1 januari 2021 voorzitter van de Raad van Commissarissen; Benoeming M. Foppen tot lid van de Raad van Commissarissen per 1 januari 2021; Herbenoeming van G. Huijbregts als lid van de Raad van Commissarissen per 1 januari 2022;  |
| Besproken   | Reflectie op teambelofte RvC; Reflectie op overleg; Oordeelsbrieven van de Aw en het WSW; Brief WSW borgingsplafond; Herbenoeming Gerda Huijbregts; Aanpak en thema zelfevaluatie; Behoeftte en afstemming opleiding; Bezoldiging RvC 2021; 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     |
| Bezoek werkgebied *  | Geannuleerd en uitgesteld ivm corona.   | RvC, bestuur, MT, medewerkers, huurders  | 0x     |
| Themabijeenkomst     | Meeloopmiddag met enkele woCommers  | RvC, bestuur, MT                         | 1x     |
| Themabijeenkomst     | Doornemen basisscenario van de streefportefeuille en brainstormen over aanvullende opties                           | RvC, bestuur, MT, huurdersorganisaties   | 1x     |
| Huurdersorganisaties | De commissarissen benoemd op voordracht van de huurders wonen de jaarvergaderingen van de huurdersorganisaties bij. | Commissarissen, huurdersorganisaties     | 3x     |

| Bijeenkomst           | Onderwerpen  | Deelnemers   | aantal |
|-----------------------|--|--------------|--------|
| Reguliere vergadering | Terugkoppeling bestuurder over gemeentelijk overleg, samenwerking corporaties in de regio, zorg en welzijn en gemeenten. | RvC, bestuur | 6x     |

(\*) Vanwege de corona-maatregelen zijn de themabijeenkomst en bezoek aan het werkgebied meerdere malen opnieuw gepland. Helaas heeft er geen collectief bezoek aan het werkgebied plaatsgevonden.

## 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 | -          | 31-12-2022 |
| G.J.M. Huijbregts           | 1959 | V | Zorg, Organisatie, Governance   | 1-1-2018 | -          | 31-12-2021 |
| 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 |

Per 1-1-2021 is Sebastian Warmoeskerken de nieuwe voorzitter en Michel Foppen aangetreden als “huurders” commissaris. Gerda Huijbregts is herbenoemd tot RvC-lid voor een nieuwe zittingsperiode vanaf 1-1-2022. Vanaf 1-9-2021 sluit de heer Leon Geverink aan als stagiair RvC-lid.

### 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. Een van de punten die zijn besproken zijn de bestuursprioriteiten. Daarover is afgesproken dat het jaarlijks vaststellen daarvan na 2021 komt te vervallen. Daarvoor in de plaats komt een bestuurlijke reflectie op de realisatie van het jaarplan. Deze kan dan dienen als input voor het jaargesprek tussen bestuurder en remuneratiecommissie.

### 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 | RvC-leden, bestuur, strategisch beleidsadviseur, manager | 6x     |

| Bijeenkomst          | Onderwerpen   | Deelnemers  | aantal |
|----------------------|---|---|--------|
|                      | over strategische, organisatorische en operationele thema's.  | bedrijfsvoering en manager wonen en/of vastgoed afhankelijk van het thema |        |
| Agendacommissie      | Vorbereiding agenda RvC-vergaderingen, thema's, algemene stand van zaken.   | S. Warmoeskerken, G. Huijbregts, bestuur, strategisch beleidsadviseur     | 6x     |
| Auditcommissie       | Jaarrekening, begroting, T-rapportage, intern auditplan, interne controles, treasury jaarplan, managementletter, investeringskaders, leningruil Vestia, beoordeling accountant, controleplan accountant, position paper MJOP, eigen normen/ buffers financiële ratio's. | J. Brouwer, M. Foppen, manager Bedrijfsvoering, controller C&R            | 6x     |
| Remuneratiecommissie | Beoordeling bestuurder.   | G. Huijbregts, J. Deuten, bestuur (advies), advies bij werving            | 2x     |

Alle commissarissen waren bij alle vergaderen aanwezig.

### 5.2.5 Permanente educatie

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

| Naam             | Functie        | Opleidingen en cursussen  | PE2021 | PE2020 | Norm |
|------------------|----------------|---|--------|--------|------|
| S. Warmoeskerken | Voorzitter     | Masterclass Kracht & Tegenkracht; VTW ALV en themabijeenkomst Betaalbaarheid en corporaties; VTW ledenbijeenkomst actuele Vestia ontwikkelingen; VTW Veerkrachtwijken en toezicht | 7      | 5      | 5    |
| G. Huijbregts    | Vicevoorzitter | Samenwerken: keuze of een must? (KPMG)  | 5      | 5      | 5    |
| J. Brouwer       | Lid            | Masterclass Audit Committee Vraagstukken voor Commissarissen en Toezichthouders; VTW ALV en Themabijeenkomst Betaalbaarheid en Corporaties  | 12     | 7      | 5    |
| J. Deuten        | Lid            | Samenwerken: keuze of een must? (KPMG); VTW Ledenbijeenkomst; Deelname discussiedagen Sociale huisvesting 2021 (Platform31)   | 18,5   | 15     | 5    |
| M. Foppen        | Lid            | VTW leergang De nieuwe commissaris  | 5      | n.v.t. | 5    |

### 5.2.6 Teambelofte

De RvC heeft in 2019 een teambelofte opgesteld. Deze teambelofte is ook dit jaar gevolgd en tijdens de reguliere vergaderingen regelmatig geëvalueerd en bevestigd.

- *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 6 december, waaraan de stagiair J. Geverink ook heeft deelgenomen. Reconsulting begeleidde de sessie met als thema 'Kracht en tegenkracht' en het rapport dat de Aw hieromtrent heeft gepubliceerd. Vanwege de coronamaatregelen heeft de zelfevaluatie online plaatsgevonden.

Er is gesproken over de prestaties van de organisatie en hoe de commissarissen en bestuurder deze inschatten. Het van elkaar weten hoe goed of slecht de organisatie presteert is belangrijk omdat het kleurt hoe vragen worden gesteld en hoe belangrijk suggesties en verschillen tussen commissarissen over de inschatting zijn die als ze niet onderling expliciet benoemd worden eenvoudig kunnen leiden tot miscommunicatie.

Daarnaast is er ook tijd genomen om te spreken over de prestaties van de RvC leden en ook de voorzitter.

De vraag hoe de commissarissen de bestuurder het best kunnen helpen met het besturen van de organisatie en het aangaan van lastige issues waar de bestuurder mee te maken heeft -terwijl ze de organisatie kritisch blijven monitoren lijkt voor het komende jaar de belangrijkste taak voor de RvC.

## 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 (Directeur Bedrijfsvoering ROC Ter AA Helmond tot 1 augustus 2021) | lid bestuur Stichting Beheer Onderwijscentrum Keizerin Marialaan (tot 1 augustus 2021)  |
| G. Huijbregts    | Voorzitter Raad van Bestuur Combinatie Jeugdzorg  | Voorzitter van de regionale crisisdienst 'Spoed voor Jeugd'; lid bestuur Associatie voor Jeugd; voorzitter Platform Garage Brabant, voorzitter bestuur SEJN |
| J. Brouwer       | Sr Wetenschappelijk Onderzoeker en Projectmanager Strategy & Policy, TNO Den Haag                               | Lid van Bestuur Pensioenfonds TNO; 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   | 2021   |
|---|--|
| Mogelijke onverenigbaarheid van belangen              | nee  |
| Governancecode Woningcorporaties                      | de Governancecode wordt volledig gevolgd               |
| Integriteitscode woCom                                | de integriteitscode wordt gedragen, er was een melding |
| Klokkenluideregeling woCom                            | geen meldingen RvC, geen melding organisatie           |
| Meldingen AVG   | 4 melding (3 geen datalek beoordeeld, 1 gemeld)        |
| Meldingsplicht Aw                                     | geen meldingen   |
| Transacties tegenstrijdig belang, persoonlijke lening | nee  |



### 5.3.3 Bezoldiging

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

| Naam             | Functie                        | Beloning | Onkosten | Totale bezoldiging | Maximum* |
|------------------|--------------------------------|----------|----------|--------------------|----------|
| S. Warmoeskerken | Voorzitter                     | € 18.000 | € 0      | € 18.000           | € 26.250 |
| G. Huijbregts    | Vicevoorzitter, vz remuneratie | € 12.000 | € 0      | € 12.000           | € 17.500 |
| J. Brouwer       | Lid, vz auditcommissie         | € 12.000 | € 0      | € 12.000           | € 17.500 |
| J. Deuten        | Lid, remuneratie               | € 12.000 | € 0      | € 12.000           | € 17.500 |
| M. Foppen        | Lid, auditcommissie            | € 12.000 | € 0      | € 12.000           | € 17.500 |

\* Maximum op basis van WNT2 bezoldingsklasse F naar rato van de zittingstermijn (in dagen), het maximum van de VTW Beroepsregel is lager en bedraagt in 2021 € 13.550 en € 20.250 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; Bestuurslid stichting SaldoPlus (va 1 juli 2021) |

### 5.4.2 Beoordeling

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

- de Raad stelt de bestuursprioriteiten vast en geeft input voor de beoordeling van de bestuurder;
- de remuneratiecommissie voerde een functionerings- en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder, daarbij werden de resultaten van de bestuursprioriteiten 2020 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. Door de coronapandemie is het volgen van opleidingen belemmerd, waardoor de norm in de afgelopen 3 kalenderjaren nog niet is behaald. Hieraan wordt vóór 1-7-2022 voldaan. Dit is de maximaal toegestane periode om aan de voorwaarden voor permanente educatie te voldoen.

| Naam           | 2015-2017 | 2015-2017       | 2018-2020 | Norm      | 2021-2023 | Norm      |
|----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                |           | Norm, naar rato |           | 2018-2020 |           | 2021-2023 |
| M.M. Kräwinkel | 71        | 60              | 116,5     | 108       | 85        | 108       |

| Opleiding 2021                         | Thema                             | Punten |
|--|-----------------------------------|--------|
| Deep democracy                         | Leiderschap, cultuur              | 24     |
| Samenwerken: keuze of een must? (KPMG) | Maatschappelijke verankering      | 4      |
| TCO: Waar begin je aan?                | Strategie, Beleid en Communicatie | 2      |
| Training LEAN Green Belt               | Veranderkunde en innovatie        | 24     |

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

| Geplande opleiding 2022   | Thema                             | Punten |
|---------------------------|-----------------------------------|--------|
| Masterclass Wonen en zorg | Strategie, Beleid en Communicatie | 60     |

\* Aanvulling op 2021, periode 2019-2021

#### 5.4.4 Bezoldiging

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

| Naam           | Functie              | Dienst-<br>verband | Beloning | Belastbare<br>onkosten | SV-<br>premies | Voor-<br>ziening* | Totaal  | Maximum<br>** |
|----------------|----------------------|--------------------|----------|------------------------|----------------|-------------------|---------|---------------|
| M.M. Kräwinkel | Directeur-bestuurder | 1,0                | 151.150  | 0                      | 0              | 18.252            | 169.402 | 175.000       |

\* Voorziening betaalbaar op termijn \*\*Op basis van WNT2 bezoldigingsklasse F: € 175.000 per jaar in 2020.

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.

*en Corona*



## 6 JAARREKENING 2021

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1.    | Balans geconsolideerd (voor resultaatbestemming) .....                           | 46 |
| 2.    | Geconsolideerde winst- en verliesrekening.....                                   | 48 |
| 3.    | Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021 (directe methode).....               | 49 |
| 4.    | Overzicht van het totaalresultaat .....  | 51 |
| 5.    | Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening..... | 52 |
| 6.    | Grondslagen voor de waardering van activa en passiva.....                        | 55 |
| 6.1.  | Vastgoedbeleggingen.....   | 55 |
| 6.2.  | Materiële vaste activa.....  | 57 |
| 6.3.  | Financiële vaste activa .....  | 58 |
| 6.4.  | Vorraden .....   | 59 |
| 6.5.  | Vorderingen .....  | 59 |
| 6.6.  | Liquide middelen .....   | 59 |
| 6.7.  | Groepsvermogen .....   | 59 |
| 6.8.  | Voorzieningen .....  | 59 |
| 6.9.  | Langlopende schulden .....   | 60 |
| 6.10. | Kortlopende schulden .....   | 60 |
| 7.    | Grondslagen voor de geconsolideerde winst- en verliesrekening.....               | 61 |
| 7.1.  | Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille .....                            | 61 |
| 7.2.  | Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling .....                           | 62 |
| 7.3.  | Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille .....                                | 62 |
| 7.4.  | Waardeveranderingen .....  | 62 |
| 7.5.  | Nettoresultaat overige activiteiten.....   | 63 |
| 7.6.  | Overige organisatiekosten .....  | 63 |
| 7.7.  | Leefbaarheid .....   | 63 |
| 7.8.  | Saldo financiële baten en lasten .....   | 63 |
| 7.9.  | Belastingen.....   | 64 |
| 7.10. | Resultaat deelnemingen .....   | 64 |
| 7.11. | Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie.....       | 64 |
| 7.12. | Personeelskosten .....   | 65 |
| 7.13. | Pensioenlasten .....   | 65 |
| 7.14. | Overige organisatiekosten (toegerekend) .....                                    | 66 |
| 7.15. | Toerekening baten en lasten.....   | 66 |
| 8.    | Grondslagen voor het geconsolideerde kasstroomoverzicht .....                    | 67 |
| 9.    | Toelichting geconsolideerde balans.....  | 68 |
| 9.1.  | Vastgoedbeleggingen.....   | 68 |
| 9.2.  | Materiële vaste activa.....  | 76 |
| 9.3.  | Financiële vaste activa .....  | 76 |
| 9.4.  | Vorraden .....   | 78 |
| 9.5.  | Vorderingen .....  | 78 |
| 9.6.  | Liquide middelen .....   | 79 |

|        |  |     |
|--------|--|-----|
| 9.7.   | Groepsvermogen .....   | 80  |
| 9.8.   | Voorzieningen .....  | 80  |
| 9.9.   | Langlopende schulden .....   | 80  |
| 9.10.  | Kortlopende schulden .....   | 83  |
| 9.11.  | Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.....   | 84  |
| 9.12.  | Gebeurtenissen na balansdatum .....  | 86  |
| 10.    | Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening .....  | 87  |
| 10.1.  | Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille .....  | 87  |
| 10.2.  | Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling.....  | 88  |
| 10.3.  | Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille .....  | 89  |
| 10.4.  | Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....  | 89  |
| 10.5.  | Nettoresultaat overige activiteiten .....  | 90  |
| 10.6.  | Overige organisatiekosten .....  | 91  |
| 10.7.  | Leefbaarheid .....   | 91  |
| 10.8.  | Saldo financiële baten en lasten .....   | 91  |
| 10.9.  | Belastingen.....   | 92  |
| 10.10. | Resultaat deelneming .....   | 93  |
| 10.11. | Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie .....   | 93  |
| 10.12. | Personeelskosten .....   | 93  |
| 10.13. | Overige organisatiekosten (toegerekend) .....  | 97  |
| 11.    | Balans enkelvoudig (voor resultaatbestemming).....   | 98  |
| 12.    | Winst en verliesrekening enkelvoudig.....  | 100 |
| 13.    | Toelichting op enkelvoudige jaarrekening.....  | 101 |
| 13.1.  | Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening .....   | 101 |
| 13.2.  | Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak ..... | 102 |
| 13.3.  | Toelichting specifieke balansposten .....  | 102 |
| 13.4.  | Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten .....  | 105 |
| 13.5.  | Balans enkelvoudig DAEB en niet-DAEB (voor resultaatbestemming) .....  | 106 |
| 13.6.  | Winst- en verliesrekening enkelvoudig DAEB en niet-DAEB.....   | 110 |
| 13.7.  | Kasstroomoverzicht enkelvoudig DAEB en niet-DAEB .....   | 112 |
| 14.    | Ondertekening van de jaarrekening .....  | 116 |

## 1. Balans geconsolideerd (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

| ACTIVA  | 31-12-2021       | 31-12-2020       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Vaste activa</b>   |                  |                  |
| <b>9.1 Vastgoedbeleggingen</b>                                    |                  |                  |
| 9.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie                                | 1.321.355        | 1.225.269        |
| 9.1.1 Niet DAEB vastgoed in exploitatie                           | 8.943            | 8.916            |
| 9.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 | 39.790           | 36.442           |
| 9.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 2.015            | 5.834            |
|   | <b>1.372.103</b> | <b>1.276.461</b> |
| <b>9.2 Materiële vaste activa</b>                                 |                  |                  |
| 9.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | <b>2.831</b>     | <b>2.995</b>     |
| <b>9.3 Financiële vaste activa</b>                                |                  |                  |
| 9.3.1 Andere deelnemingen   | 1.612            | 1.836            |
| 9.3.2 Latente belastingvorderingen                                | 3.264            | 2.353            |
| 9.3.3 Leningen u/g  | 0                | 0                |
|   | <b>4.876</b>     | <b>4.189</b>     |
| <b>Totaal vaste activa</b>  | <b>1.379.810</b> | <b>1.283.645</b> |
| <b>Vlottende activa</b>   |                  |                  |
| <b>9.4 Voorraden</b>  |                  |                  |
| 9.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop                               | 0                | 884              |
| 9.4.2 Overige voorraden   | 263              | 484              |
|   | <b>263</b>       | <b>1.368</b>     |
| <b>9.5 Vorderingen</b>  |                  |                  |
| 9.5.1 Huurdebiteuren  | 270              | 302              |
| 9.5.2 Overheid  | 273              | 12               |
| 9.5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen      | 0                | 2                |
| 9.5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen                | 2.266            | 4.099            |
| 9.5.5 Overige vorderingen   | 62               | 12.707           |
| 9.5.6 Overlopende activa  | 244              | 296              |
|   | <b>3.115</b>     | <b>17.418</b>    |
| <b>9.6 Liquide middelen</b>                                       | <b>15.675</b>    | <b>12.232</b>    |
| <b>Totaal vlottende activa</b>                                    | <b>19.053</b>    | <b>31.018</b>    |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>  | <b>1.398.863</b> | <b>1.314.663</b> |

Bedragen x € 1.000

| PASSIVA                            |   | 31-12-2021       | 31-12-2020       |
|------------------------------------|---|------------------|------------------|
| <b>9.7</b>                         | <b>Groepsvermogen</b>   | <b>1.100.714</b> | <b>1.015.001</b> |
| <b>9.8</b>                         | <b>Vorzieningen</b>   |                  |                  |
| 9.8.1                              | Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings                | 7.915            | 7.568            |
| 9.8.2                              | Voorziening garantieverplichtingen  | 82               | 86               |
|                                    |   | <b>7.998</b>     | <b>7.654</b>     |
| <b>9.9</b>                         | <b>Langlopende schulden</b>   |                  |                  |
| 9.9.1                              | Leningen overheid   | 1.489            | 1.612            |
| 9.9.2                              | Leningen kredietinstellingen  | 231.840          | 221.407          |
| 9.9.3                              | Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 37.698           | 35.078           |
| 9.9.4                              | Overige schulden  | 7.273            | 7.494            |
|                                    |   | <b>278.300</b>   | <b>265.590</b>   |
| <b>9.10</b>                        | <b>Kortlopende schulden</b>   |                  |                  |
| 9.10.1                             | Schulden aan overheid   | 134              | 147              |
| 9.10.2                             | Schulden aan kredietinstellingen  | 2.508            | 17.344           |
| 9.10.3                             | Schulden aan leveranciers   | 2.140            | 1.217            |
| 9.10.4                             | Belastingen en premies sociale verzekeringen                              | 651              | 938              |
| 9.10.5                             | Schulden ter zake van pensioenen  | 0                | 0                |
| 9.10.6                             | Overige schulden  | 1.137            | 1.292            |
| 9.10.7                             | Overlopende passiva   | 5.281            | 5.480            |
|                                    |   | <b>11.851</b>    | <b>26.419</b>    |
| <b>Totaal kortlopende schulden</b> |   | <b>11.851</b>    | <b>26.419</b>    |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>              |   | <b>1.398.863</b> | <b>1.314.663</b> |

## 2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

| Omschrijving  | 2021          | 2020           |
|---|---------------|----------------|
| 10.1.1 Huuropbrengsten  | 56.992        | 56.618         |
| 10.1.2 Opbrengsten servicecontracten  | 1.020         | 965            |
| 10.1.3 Lasten servicecontracten   | -1.050        | -945           |
| 10.1.4 Overheidsbijdragen   | 0             | 0              |
| 10.1.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten  | -3.739        | -3.584         |
| 10.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten  | -20.585       | -17.593        |
| 10.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | -8.844        | -9.935         |
| <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>  | <b>23.794</b> | <b>25.526</b>  |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling   | 0             | 0              |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling  | 0             | 0              |
| Toegerekende organisatiekosten  | 0             | 0              |
| Toegerekende financieringskosten  | 0             | 0              |
| <b>10.2 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>                                  | <b>0</b>      | <b>0</b>       |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille   | 10.079        | 20.243         |
| Toegerekende organisatiekosten  | -132          | -134           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille   | -7.289        | -19.134        |
| <b>10.3 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                                       | <b>2.658</b>  | <b>975</b>     |
| 10.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | 2.371         | -4.269         |
| 10.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 75.227        | 90.809         |
| 10.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 820           | 579            |
| 10.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop       | 423           | 601            |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>   | <b>78.841</b> | <b>87.720</b>  |
| 10.5.1 Opbrengsten overige activiteiten   | 220           | 479            |
| 10.5.2 Kosten overige activiteiten  | -53           | -209           |
| <b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>  | <b>167</b>    | <b>270</b>     |
| <b>10.6 Overige organisatiekosten</b>   | <b>-5.499</b> | <b>-1.324</b>  |
| <b>10.7 Leefbaarheid</b>  | <b>-885</b>   | <b>-794</b>    |
| 10.8.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen                  | 220           | 220            |
| 10.8.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten              | 17            | 17             |
| 10.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten  | 392           | 467            |
| 10.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten   | -9.165        | -10.697        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>   | <b>-8.536</b> | <b>-9.993</b>  |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>   | <b>90.540</b> | <b>102.380</b> |
| 10.9 Belastingen  | -4.836        | -3.746         |
| 10.10 Resultaat deelnemingen  | 10            | 71             |
| <b>Resultaat na belastingen</b>   | <b>85.714</b> | <b>98.705</b>  |



### 3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021 (directe methode)

Bedragen x € 1.000

| Omschrijving                                   | 2021           | 2020           |
|--|----------------|----------------|
| 1. OPERATIONELE ACTIVITEITEN                   |                |                |
| Huren  | 57.211         | 56.619         |
| - Zelfstandige huurwoningen                    | 51.691         | 51.474         |
| - Onzelfstandige wooneenheden                  | 25             | 28             |
| - Intramuraal                                  | 4.923          | 4.513          |
| - Maatschappelijk onroerend goed               | 245            | 233            |
| - Bedrijfsmatig onroerend goed                 | 193            | 237            |
| - Parkeervoorzieningen                         | 133            | 134            |
| Vergoedingen servicecontracten                 | 963            | 999            |
| Overheidsontvangsten                           | 0              | 0              |
| Overige bedrijfsontvangsten                    | 452            | 378            |
| Rente ontvangsten                              | 3              | 50             |
| <b>Saldo ingaande kasstromen</b>               | <b>58.629</b>  | <b>58.045</b>  |
| Betalingen aan werknemers                      | -5.809         | -5.817         |
| Onderhoudsuitgaven                             | -16.530        | -14.483        |
| Overige bedrijfsuitgaven                       | -7.916         | -7.696         |
| Rente betalingen                               | -9.837         | -10.583        |
| Sectorspecifieke heffing                       | -173           | 0              |
| Verhuurderheffing                              | -5.721         | -6.914         |
| Leefbaarheidsuitgaven                          | -295           | -283           |
| Vennootschapsbelasting                         | -3.914         | -3.073         |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b>              | <b>-50.195</b> | <b>-48.848</b> |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b> | <b>8.434</b>   | <b>9.197</b>   |

| Omschrijving  | 2021           | 2020           |
|---|----------------|----------------|
| <b>2. (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>                             |                |                |
| <b>Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa</b>                |                |                |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden   | 22.623         | 7.890          |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop                 | 0              | 0              |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden        | 0              | 0              |
| Verkoopontvangsten grond  | 0              | 0              |
| (Des)Investeringsontvangsten overig                                 | 0              | 0              |
| <b>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>  | <b>22.623</b>  | <b>7.890</b>   |
| Investerings uitgaven   |                |                |
| Investeringen nieuwbouw huur  | -14.368        | -13.883        |
| Investeringen bestaand bezit  | -1.942         | -7.277         |
| Aankoop woon- en niet woongelegenheden                              | -1.721         | -572           |
| Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden                   | 0              | 0              |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop                     | -986           | -2.044         |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden                       | 0              | 0              |
| Aankoop grond   | 0              | 0              |
| Investeringen overig  | -115           | -257           |
| <b>Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b> | <b>-19.132</b> | <b>-24.033</b> |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>  | <b>3.491</b>   | <b>-16.143</b> |
| <b>Financiële Vaste Activa</b>                                      |                |                |
| Ontvangsten verbindingen  | 250            | 0              |
| Ontvangsten overig  | 12             | 13             |
| Uitgaven verbindingen   | 0              | 0              |
| Uitgaven overig   | 0              | 0              |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>                         | <b>262</b>     | <b>13</b>      |
| <b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>                  | <b>3.753</b>   | <b>-16.130</b> |
| <b>3. FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>                                 |                |                |
| Nieuw te borgen leningen  | 8.718          | 18.500         |
| Nieuwe ongeborgde leningen  | 0              | 0              |
| Aflossingen geborgde leningen                                       | -17.371        | -30.202        |
| Aflossingen ongeborgde leningen                                     | -90            | -86            |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                      | <b>-8.744</b>  | <b>-11.788</b> |
| <b>Totaal jaarlijkse kasstroom</b>                                  | <b>3.443</b>   | <b>-18.721</b> |
| <i>Verloop geldmiddelen</i>   |                |                |
| Saldo begin verslagjaar   | 12.232         | 30.954         |
| Totaal jaarlijkse kasstromen  | 3.443          | -18.721        |
| <b>Saldo einde verslagjaar</b>                                      | <b>15.675</b>  | <b>12.232</b>  |

#### 4. Overzicht van het totaalresultaat

|   | 2021          | 2020          |
|---|---------------|---------------|
| Geconsolideerd resultaat na belastingen toekomend aan woCom   | 85.714        | 98.705        |
| Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen van woCom als onderdeel van het groepsvermogen | 0             | 0             |
| <b>Totaalresultaat van woCom</b>  | <b>85.714</b> | <b>98.705</b> |

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

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. 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.

### Grondslagen voor de consolidatie

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

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

| Naam                           | Statutaire zetel | Deelnemingspercentage |      |
|--------------------------------|------------------|-----------------------|------|
|                                |                  | 2021                  | 2020 |
| woCom Holding B.V.             | Someren          | 100%                  | 100% |
| woCom Centrumplan Leende B.V.  | Someren          | 100%                  | 100% |
| woCom Brandevoort B.V.         | Someren          | 100%                  | 100% |
| woCom Vastgoedexploitatie B.V. | Someren          | 100%                  | 100% |

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

| Naam                                   | Statutaire zetel | Deelnemingspercentage |       |
|--|------------------|-----------------------|-------|
|  |                  | 2021                  | 2020  |
| V.O.F. Centrumplan Leende              | Someren          | 33,3%                 | 33,3% |
| Woonwagens & Standplaatsen Beheer B.V. | Someren          | 25,0%                 | 25,0% |

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

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

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

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

### **Stelselwijzigingen**

In de jaarrekening van 2021 is geen sprake van stelselwijzigingen.

### **Schattingswijzigingen**

In de jaarrekening van 2021 is geen sprake van schattingswijzigingen.

### **Presentatiewijzigingen**

#### *Overige personeelskosten*

In de jaarrekening van 2021 zijn de overige personeelskosten opgenomen samengevoegd met lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten onder “personeelskosten”. In de jaarrekening van 2020 waren deze opgenomen onder de overige organisatiekosten (toegerekend). De vergelijkende cijfers 2020 zoals opgenomen in de jaarrekening 2021 zijn aangepast. De presentatiewijziging heeft geen effect op het eigen vermogen en het resultaat.

### **Financiële instrumenten**

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

#### *Primaire financiële instrumenten*

De grondslagen van de primaire instrumenten worden behandeld per balanspost.

#### *Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)*

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

#### *Afscheiden embedded derivaten*

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

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en

- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

### **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 waarderingmodel. 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.

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

### 6.1. Vastgoedbeleggingen

#### 6.1.1 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 2021 bedraagt deze grens € 752,33 (2020: € 737,14). 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. 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 marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

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

### **6.1.2 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”.

### **6.1.3 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). 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.

## **6.2. Materiële vaste activa**

### **6.2.1 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.

## 6.3. Financiële vaste activa

### 6.3.1 Andere deelnemingen

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

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

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

### 6.3.2 Latente belastingvorderingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingverplichting opgenomen tenzij anders vermeld in de toelichting op de balans. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

De belastinglatentie is gewaardeerd tegen contante waarde. Bij het bepalen van de contante waarde is een disconteringsvoet van 3,013% gebruikt.

#### *Latentie voor onroerende zaken in exploitatie*

Stichting woCom is voornemens om aan het einde van de exploitatieduur de woningen te slopen om voorts nieuwbouw te plegen. De fiscale boekwaarde op dat moment wordt ingebracht als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Deze cyclus doet zich in continuïteit voor, gebaseerd op het op balansdatum bestaande beleidsvoornemen van Stichting woCom. Hierdoor ligt het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst en daarom bedraagt de contante waarde van de latentie voor het vastgoed in exploitatie nihil.

### 6.3.3 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.

## 6.4. Voorraden

### 6.4.1 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.

### 6.4.2 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.

## 6.5. 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.

## 6.6. 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.

## 6.7. Groepsvermogen

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

## 6.8. 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.

#### **6.8.1 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.

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

### **6.9. 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.

### **6.10. 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.

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

### 7.1. Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 7.1.1 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.

In het belastingplan 2021 is afgesproken dat corporaties over 2021 de huren niet verhogen (2020: 2,6%). Corporaties worden via de verhuurderheffing gecompenseerd voor deze éénmalige huurbefriëzing. Daarnaast heeft woCom als toegelaten instelling te maken met de huursom-benadering. Dat wil zeggen dat de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen op 1 januari 2022 niet hoger mag zijn dan de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen op 1 januari 2021, vermeerderd met inflatie + 1%.

#### 7.1.2 Opbrengsten servicecontracten

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

#### 7.1.3 Lasten servicecontracten

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

#### 7.1.4 Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

#### 7.1.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

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

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

#### 7.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “7.15 Toerekening baten en lasten”.

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

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

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

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

- verhuurderheffing
- onroerendezaakbelasting;
- waterschapslasten
- verzekeringskosten.

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

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

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

### **7.3. Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille**

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

### **7.4. Waardeveranderingen**

#### **7.4.1 Overige waardeveranderingen 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.

#### **7.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

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

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

vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

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

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

### **7.5. Nettoresultaat overige activiteiten**

#### **7.5.1 Opbrengsten overige activiteiten**

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

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

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

### **7.6. 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.

### **7.7. Leefbaarheid**

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

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

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

Dit betreffen waardeveranderingen van het embedded derivaat.

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

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

### 7.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

### 7.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

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

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

## 7.9. Belastingen

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

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

WoCom heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2021 en het fiscale resultaat 2021 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

## 7.10. Resultaat deelnemingen

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

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

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

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis



van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

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

### 7.12. 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”.

### 7.13. Pensioenlasten

WoCom heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). Het bedrijfstakpensioenfonds houdt toezicht op de risico's op een overkoepelende wijze, niet per bedrijf of werknemer, en is onderworpen aan de regelgeving van De Nederlandse Bank, de toezichthouder op de pensioenfondsen in Nederland. Volgens de Nederlandse Pensioenwet moet een bedrijfstakpensioenfonds worden getoetst aan specifieke criteria, met inbegrip van de 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 2021 bedroeg 126,0% (ultimo 2020: 109,3%). De gemiddelde beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). 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 2021 (en 2020) bestaan er, naast de betaling van de jaarlijkse pensioenpremies, geen pensioenvorderingen en geen pensioenverplichtingen voor de onderneming.

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

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

De overige organisatiekosten (toegerekend) omvat onder andere:

- advieskosten;
- huisvestingskosten;
- overige algemene kosten.

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

#### **7.15. Toerekening baten en lasten**

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

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

## 8. Grondslagen voor het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

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

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

## 9. Toelichting geconsolideerde balans

Bedragen x € 1.000

### 9.1. Vastgoedbeleggingen

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

| Omschrijving                                     | DAEB-<br>vastgoed in<br>exploitatie | Niet-DAEB-<br>vastgoed in<br>exploitatie | Totaal           |
|--|-------------------------------------|--|------------------|
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 536.859                             | 7.510                                    | 544.369          |
| Cumulatieve herwaarderingen                      | 707.029                             | 3.514                                    | 710.543          |
| Cumulatieve waardeveranderingen                  | -18.619                             | -2.108                                   | -20.727          |
| <b>Boekwaarden per 1 januari</b>                 | <b>1.225.269</b>                    | <b>8.916</b>                             | <b>1.234.185</b> |
| <b>Mutaties</b>                                  |                                     |  |                  |
| Investerings - bestaande bouw                    | 1.750                               | 0  | 1.750            |
| Investerings - oplevering nieuwbouw              | 22.414                              | 0  | 22.414           |
| Desinvesteringen                                 | -4.666                              | -437                                     | -5.103           |
| Aankopen   | 1.296                               | 0  | 1.296            |
| Overboekingen vanuit voorraden                   | 530                                 | 0  | 530              |
| Aanpassing marktwaarde                           | 74.762                              | 464                                      | 75.226           |
| <b>Totaal mutaties</b>                           | <b>96.086</b>                       | <b>27</b>                                | <b>96.113</b>    |
| 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          |
| <b>Boekwaarden per 31 december</b>               | <b>1.321.355</b>                    | <b>8.943</b>                             | <b>1.330.298</b> |

#### Marktwaarde

##### Marktwaarde

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

Bij het bepalen van de marktwaarde is zowel de basis als full-versie gehanteerd. Stichting woCom hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woonegelegenheden (excl. woonwagens) en parkeergelegenheden. Stichting woCom hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor bedrijfsmatig, intramuraal zorg en maatschappelijk onroerend goed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de huursom in zowel de DAEB als de niet-DAEB tak. De woonwagens in de DAEB tak worden full

gewaardeerd, omdat het hier om ‘niet reguliere woningen’ gaat. De full-waardering is uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

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

| Disconteringsvoet Basis                         | Percentage       |
|---|------------------|
| Woongelegenheden obv doorexpluiten (EGW+ MGW)   | 5,17 % - 5,59 %  |
| Woongelegenheden obv uitpanden (EGW+ MGW)       | 5,79 % - 6,21 %  |
| Parkeergelegenheden                             | 6,61 % - 6,70 %  |
| Disconteringsvoet Full                          | Percentage       |
| Woongelegenheden (woonwagens)                   | 8,50 % - 10,50 % |
| Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed | 5,25 % - 9,36 %  |
| Intramuraal zorgvastgoed                        | 5,25 % - 7,50 %  |

### 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<br>(gemeente/kern/wijk) | Type                                    | Bouwjaar   |
|---------------------------------|---|------------|
| Asten per kern                  | Eengezinswoning (nultreden/groot/klein) | t/m 1959   |
| Cranendonck per kern            | Meergezinswoning (met/zonder lift)      | 1960-1974  |
| Heeze-Leende per kern           | Studenteneenheid (kamers)               | 1975-1989  |
| Helmond per wijk                | Zorgvastgoed (extramuraal)              | 1990-2004  |
| Laarbeek per kern               | Woonwagenlocaties                       | 2005-2019  |
| Someren per kern/wijk           | Bedrijfsonroerendgoed                   | vanaf 2020 |
|                                 | Maatschappelijk onroerend goed          |            |
|                                 | Parkeerplaats                           |            |
|                                 | Garagebox                               |            |
|                                 | Zorgvastgoed (intramuraal)              |            |

### Parameters

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

| Parameters woongelegenheden  | 2021   | 2022   | 2023   | 2024  | 2025    |
|--|--------|--------|--------|---|---------|
| Prijsinflatie (2026 e.v.= 2%)  | 1,90%  | 1,80%  | 1,90%  | 1,90%   | 1,90%   |
| Loonstijging (2026= 2,4%, 2027 e.v. = 2,5%)  | 2,00%  | 2,20%  | 2,10%  | 2,30%   | 2,30%   |
| Bouwkostenstijging (2026= 2,4%, 2027 e.v.= 2,5%)   | 4,20%  | 3,20%  | 2,10%  | 2,30%   | 2,30%   |
| Leegwaardestijging (Noord-Brabant) (2020 = 7,6%)   | 12,20% | 7,10%  | 2,00%  | 2,00%   | 2,00%   |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW (doorexploiteren)   |        |        |        | € 1.411 - € 1.806                             |         |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW (doorexploiteren)   |        |        |        | € 1.104 - € 1.918                             |         |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW (uitponden)   |        |        |        | € 800 - € 1.056                               |         |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW (uitponden)   |        |        |        | € 661 - € 1.182                               |         |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - Student (kamers, doorexploiteren)                                       |        |        |        | € 371 - € 1.030                               |         |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - Woonwagen   |        |        |        | € 1.410 - € 1.868                             |         |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorg (Extramuraal, doorexploiteren)                                     |        |        |        | € 1.562 - € 1.878                             |         |
| Achterstallig onderhoud per vhe - alle typen (primo jaar 1)  |        |        |        | € 0 - € 175.000                               |         |
| Beheerkosten - EGW   |        |        |        | € 467   |         |
| Beheerkosten - MGW   |        |        |        | € 459   |         |
| Beheerkosten - Student/woonwagen   |        |        |        | € 432   |         |
| Beheerkosten - Zorg (Extramuraal)  |        |        |        | € 423   |         |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2020)  |        |        |        | Asten: 0,1128%                                |         |
|  |        |        |        | Cranendonck: 0,1242%                          |         |
|  |        |        |        | Heeze-Leende: 0,1063%                         |         |
|  |        |        |        | Helmond: 0,1442%                              |         |
|  |        |        |        | Laarbeek: 0,1241%                             |         |
|  |        |        |        | Someren: 0,1221%                              |         |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)                                      |        |        |        |   | 0,0700% |
| Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ (vanaf 2026 = 0,307%)   |        | 0,332% | 0,306% | 0,307%  | 0,307%  |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden DAEB                               |        | 1,00%  | 1,00%  | 1,00%   | 0,50%   |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden niet-DAEB, onzelfstandige eenheden |        | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%   |
| Huurderving, als percentage van de huursom   |        |        |        |   | 1,00%   |
| Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)  |        |        |        |   | 0       |
| Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)  |        |        |        |   | 3       |
| Mutatiekans bij doorexploiteren  |        |        |        | Minimaal 4,00% en maximaal 50,00%             |         |
| Mutatiekans bij uitponden  |        |        |        | Minimaal 4,00% bij aanvang en maximaal 50,00% |         |
| Mutatiekans bij doorexploiteren Woonwagen  |        |        |        |   | 5,00%   |
| Juridische splitsingskosten per eenheid  |        |        |        |   | € 555   |
| Technische splitsingskosten per eenheid  |        |        |        |   | € 0     |
| Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)  |        |        |        |   | 1,20%   |
| Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)  |        |        |        |   | 9,00%   |

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   | 2021  | 2022   | 2023  | 2024  |
|--|-------|--|-------|-------|
| <i>Basis</i>   |       |  |       |       |
| Markthuurstijging conform inflatie (2025= 1,9%, vanaf 2026 = 2%)   | 1,90% | 1,80%  | 1,90% | 1,90% |
| Instandhoudingsonderhoud   |       | BOG: € 6,00 per m2 BVO excl. btw<br>MOG: € 7,30 per m2 BVO incl. btw<br>ZOG: € 9,70 per m2 BVO incl. btw |       |       |
| Mutatieonderhoud – BOG   |       | € 10,10 per m2 BVO excl. Btw   |       |       |
| Mutatieonderhoud – MOG, ZOG  |       | € 12,20 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 2020)                                 |       | Asten: 0,2467%<br>Cranendonck: 0,2733%<br>Heeze-Leende: 0,1713%<br>Helmond: 0,2336%<br>Laarbeek: 0,2498% |       |       |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG, MOG (% van de WOZ)                               |       | 0,1200%  |       |       |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten ZOG (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2020) |       | Alle gemeenten: 0,33%  |       |       |
| Contractduur na opzegging (in jaren)   |       | 10 jaar  |       |       |
| Mutatieleegstand (in maanden)  |       | 3 maanden  |       |       |
| Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)  |       | 9,00%  |       |       |
| <i>Full</i>  |       |  |       |       |
| Markthuur  |       | BOG en MOG: € 60 - € 145 per m2 VVO<br>ZOG: € 90 - € 145 per m2 VVO                                      |       |       |
| Exit yield   |       | BOG en MOG: 5,75% - 11,00%<br>ZOG: 5,75% - 8,50%   |       |       |
| Mutatiekans na expiratie huurcontract  |       | 100%   |       |       |

| Parameters parkeergelegenheden   | 2021  | 2022    | 2023  | 2024  | 2025 e.v. |
|--|-------|---------|-------|-------|-----------|
| Leegwaardestijging (conform prijsinflatie, 2020 = 1,3%)  | 1,90% | 1,80%   | 1,90% | 1,90% | 1,90%     |
| Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats per jaar  |       | € 56    |       |       |           |
| Instandhoudingsonderhoud - garagebox per jaar  |       | € 187   |       |       |           |
| Beheerkosten – parkeerplaats per jaar  |       | € 29    |       |       |           |
| Beheerkosten – garagebox per jaar  |       | € 40    |       |       |           |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2020) |       | 0,2200% |       |       |           |
| Juridische splitsingskosten per eenheid  |       | € 555   |       |       |           |
| Technische splitsingskosten per eenheid  |       | € 0     |       |       |           |
| Verkoopkosten per eenheid  |       | € 555   |       |       |           |
| Mutatieleegstand (in maanden)  |       | 6       |       |       |           |
| Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)  |       | 9,00%   |       |       |           |

### *Inschakeling taxateur*

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

- Volledige taxatie van 154 BOG/MOG/ZOG-eenheden, geclusterd in 18 complexen.
- Markttechnische update van 394 MOG/ZOG-eenheden, geclusterd in 13 complexen en 40 eenheden op 2 woonwagenlocaties, geclusterd in 2 complexen.

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

| Vrijheidsgraad              | Toelichting  |
|-----------------------------|--|
| Schematische vrijheid       | Deze vrijheidsgraad is toegepast bij complex 100111027 en 100171007. Er is hier huurkorting ingerekend voor beide complexen voor aankomende 15 jaar conform contractuele verplichting. Voor het complex 10019001 is eveneens huurkorting ingerekend en achterstallig onderhoud voor het eerste jaar 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 op basis van de basisversie ingerekend.  |
| 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 doorexploiteren) 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 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

|                                    | DAEB            | niet-DAEB     | totaal          |
|------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|
| <b>Marktwaarde verhuurde staat</b> | 1.321.355       | 8.943         | 1.330.298       |
| Beschikbaarheid (doorexploiteren)  | 128.526         | 319           | 128.845         |
| Betaalbaarheid (huren)             | -598.992        | -799          | -599.791        |
| Kwaliteit (onderhoud)              | -316.996        | -774          | -317.770        |
| Beheer (beheerkosten)              | 3.016           | 79            | 3.095           |
|                                    | <u>-784.446</u> | <u>-1.175</u> | <u>-785.621</u> |
| <b>Beleidswaarde</b>               | 536.909         | 7.768         | 544.677         |

### *Sensitiviteitsanalyse*

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

| Uitgangspunt voor:                   | 2021    |
|--------------------------------------|---------|
| Disconteringsvoet doorexploiteren    | 5,43%   |
| Streefhuur per maand per woning      | € 563   |
| Lasten onderhoud per jaar/per woning | € 2.688 |
| Lasten beheer per jaar/per woning    | € 746   |

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                  | 40.844 lager                      |
| Streefhuur per maand                | € 25 hoger                  | 46.140 hoger                      |
| Lasten onderhoud en beheer per jaar | € 100 hoger                 | 28.898 lager                      |

(= + € 76 op onderhoud/ + € 24 op beheer naar rato huidig kostenniveau)

### Eigen vermogen

Per 31 december 2021 is in totaal € 779 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2020: € 711 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 € 785 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. Dit impliceert dat circa 71% 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 8.783 (2020: 8.678) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 256 (2020: 245) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.482 miljoen (2020: € 1.397 miljoen).

#### 9.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

| Omschrijving                                     | DAEB          | Niet-DAEB     | Totaal        |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 14.992        | 12.230        | 27.222        |
| Cumulatieve herwaarderingen                      | 5.304         | 3.916         | 9.220         |
| <b>Boekwaarden per 1 januari</b>                 | <b>20.296</b> | <b>16.146</b> | <b>36.442</b> |
| <b>Mutaties</b>                                  |               |               |               |
| Investerings                                     | 0             | 0             | 0             |
| Desinvesterings                                  | -745          | -1.477        | -2.222        |
| Herclassificatie                                 | 0             | 0             | 0             |
| Herwaarderingen                                  | 3.308         | 2.262         | 5.570         |
| <b>Totaal mutaties</b>                           | <b>2.563</b>  | <b>785</b>    | <b>3.348</b>  |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 14.431        | 11.129        | 25.560        |
| Cumulatieve herwaarderingen                      | 8.428         | 5.802         | 14.230        |
| <b>Boekwaarden per 31 december</b>               | <b>22.859</b> | <b>16.931</b> | <b>39.790</b> |

|                             | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|------|------|
| <b>DAEB</b>                 |      |      |
| Aantal eenheden 1 januari   | 107  | 110  |
| Verkopen boekjaar           | 0    | 0    |
| Terugkopen boekjaar         | -4   | -3   |
| Aantal eenheden 31 december | 103  | 107  |
| <b>Niet-DAEB</b>            |      |      |
| Aantal eenheden 1 januari   | 77   | 91   |
| Verkopen boekjaar           | 0    | 0    |
| Terugkopen boekjaar         | -7   | -14  |
| Aantal eenheden 31 december | 70   | 77   |

Tot en met ultimo het verslagjaar zijn in totaal 173 woningen verkocht onder voorwaarden (184 woningen in 2020).

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.

### 9.1.3 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

| Omschrijving                                     | DAEB          |
|--|---------------|
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 15.738        |
| Cumulatieve waardeveranderingen                  | -9.904        |
| <b>Boekwaarden per 1 januari</b>                 | <b>5.834</b>  |
| <b>Mutaties</b>                                  |               |
| Investerings                                     | 15.293        |
| Investerings - opleveringen nieuwbouw            | -22.413       |
| Subsidies  | -43           |
| Waardeveranderingen                              | 3.345         |
| <b>Totaal mutaties</b>                           | <b>-3.819</b> |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 8.575         |
| Cumulatieve waardeveranderingen                  | -6.559        |
| <b>Boekwaarden per 31 december</b>               | <b>2.015</b>  |

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag van € 376.000 aan bouwrente geactiveerd (2020: € 404.000).

## 9.2. Materiële vaste activa

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

| Omschrijving                                      | Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie |
|---|---|
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs  | 8.942   |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | -5.947  |
| <b>Boekwaarden per 1 januari</b>                  | <b>2.995</b>  |
| <b>Mutaties</b>                                   |   |
| Investeringen                                     | 132   |
| Desinvesteringen                                  | 0   |
| Afschrijvingen                                    | -295  |
| <b>Totaal mutaties</b>                            | <b>-163</b>   |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs  | 8.495   |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | -5.663  |
| <b>Boekwaarden per 31 december</b>                | <b>2.831</b>  |

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

## 9.3. Financiële vaste activa

### 9.3.1 Andere deelnemingen

|                                       | 2021         | 2020         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Totaal deelnemingen</b>            | <b>1.612</b> | <b>1.836</b> |
| Deelneming V.O.F. Centrumplan Leende: |              |              |
| Stand begin verslagjaar               | 1.591        | 1.502        |
| Kapitaal(terug)storting(en)           | -250         | 0            |
| Rente                                 | 16           | 17           |
| Resultaat deelneming                  | 10           | 72           |
| Stand einde verslagjaar               | 1.367        | 1.591        |

Deelneming Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V.

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

### 9.3.2 Latente belastingvorderingen

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

|                                | 2021         | 2020         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Saldo begin verslagjaar        | 2.353        | 3.084        |
| Afloop                         | -30          | 65           |
| Verkopen                       | 0            | 0            |
| Overige mutaties               | 941          | -796         |
| <b>Saldo einde verslagjaar</b> | <b>3.264</b> | <b>2.353</b> |

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

|                                | 2021     | 2020     |
|--------------------------------|----------|----------|
| Saldo begin verslagjaar        | 0        | 474      |
| Mutaties                       | 0        | -474     |
| <b>Saldo einde verslagjaar</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

Specificatie belastinglatentie:

| Waardering                                      | Bedrijfs-<br>economisch | Fiscaal         | Verskil       | Latentie     |
|---|-------------------------|-----------------|---------------|--------------|
| Leningen o/g                                    | -235.960                | -240.285        | 4.324         | 740          |
| Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie | 0                       | 4.190           | -4.190        | 865          |
| Embedded derivaat                               | -7.493                  | 0               | -7.493        | 1.130        |
| Agio Vestia ruillening                          | 0                       | -2.112          | -2.112        | 529          |
|   | <b>-243.453</b>         | <b>-238.207</b> | <b>-5.247</b> | <b>3.264</b> |

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 788 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 4.130 (2020: € 3.754).

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 (€ 1.112,5 miljoen) en commerciële boekwaarde (€ 1.330,3 miljoen) van € 217,8 miljoen. Buiten het afschrijvingspotentieel wordt dit waardeverschil niet gerealiseerd en is hiervoor geen latentie gevormd.

### 9.3.3 Leningen u/g

|  | 2021     | 2020     |
|--|----------|----------|
| Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V. te Helmond | 201      | 209      |
| Af: Voorziening 'woonwagens en standplaatsen'      | -201     | -209     |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>0</b> | <b>0</b> |

De lening aan Woonwagens en Standplaatsen Beheer Helmond B.V. bestaat feitelijk uit twee leningen (hoofdsom € 50.000 en € 237.500) met een looptijd van 30 jaar en een rendement van 4% (einddata 17 december 2037 en 11 november 2038).

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

## 9.4. Voorraden

### 9.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

|                                  | 2021     | 2020       |
|----------------------------------|----------|------------|
| Teruggekochte koopgarantwoningen | 0        | 884        |
| <b>Totaal</b>                    | <b>0</b> | <b>884</b> |

### 9.4.2 Overige voorraden

|               | 2021       | 2020       |
|---------------|------------|------------|
| Grondposities | 263        | 484        |
| <b>Totaal</b> | <b>263</b> | <b>484</b> |

## 9.5. Vorderingen

### 9.5.1 Huurdebiteuren

|  | 2021       | 2020       |
|--|------------|------------|
| Huurachterstand en overige vorderingen | 731        | 676        |
| Af: voorziening 'dubieuze debiteuren'  | -461       | -374       |
| <b>Totaal</b>                          | <b>270</b> | <b>302</b> |

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2021 is 1,28% van de netto jaar huur (eind 2020: 1,19%).

| De voorziening 'dubieuze debiteuren' geeft onderstaand verloop: | 2021       | 2020       |
|---|------------|------------|
| Saldo begin verslagjaar   | 374        | 290        |
| Dotatie ten laste van de exploitatie                            | 97         | 124        |
| Geïnd op afgeboekte posten                                      | 32         | 35         |
| Afgeboekte oninbare posten                                      | -43        | -75        |
| <b>Saldo einde verslagjaar</b>                                  | <b>461</b> | <b>374</b> |

### 9.5.2 Overheid

|               | 2021       | 2020      |
|---------------|------------|-----------|
| Asten         | 1          | 0         |
| Cranendonck   | 0          | 10        |
| Heeze-Leende  | 1          | 0         |
| Helmond       | 107        | 1         |
| Laarbeek      | 0          | 0         |
| Someren       | 164        | 1         |
| <b>Totaal</b> | <b>273</b> | <b>12</b> |

### 9.5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

|                        | 2021 | 2020 |
|------------------------|------|------|
| VOF Centrumplan Leende | 0    | 2    |

### 9.5.4 Belastingen en sociale premies verzekeringen

|                        | 2021         | 2020         |
|------------------------|--------------|--------------|
| Vennootschapsbelasting | 2.266        | 4.099        |
| <b>Totaal</b>          | <b>2.266</b> | <b>4.099</b> |

### 9.5.5 Overige vorderingen

|                 | 2021      | 2020          |
|-----------------|-----------|---------------|
| Kopers woningen | 0         | 12.471        |
| Diversen        | 62        | 236           |
| <b>Totaal</b>   | <b>62</b> | <b>12.707</b> |

### 9.5.6 Overlopende activa

|                                    | 2021       | 2020       |
|------------------------------------|------------|------------|
| Verzekering                        | 48         | 111        |
| Vooruitbetaalde kosten             | 85         | 64         |
| Licentievergoedingen               | 59         | 76         |
| Vooruitbetaalde verzekeringspremie | 48         | 44         |
| Overige                            | 4          | 1          |
| <b>Totaal</b>                      | <b>244</b> | <b>296</b> |

## 9.6. Liquide middelen

|               | 2021          | 2020          |
|---------------|---------------|---------------|
| Kas           | 1             | 1             |
| BNG           | 5.270         | 2.291         |
| ING           | 3.480         | 3.746         |
| ABN Amro      | 3.441         | 3.195         |
| Rabobank      | 3.483         | 2.999         |
| <b>Totaal</b> | <b>15.675</b> | <b>12.232</b> |

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van woCom.

## 9.7. Groepsvermogen

### Aandeel van woCom in het groepsvermogen

|                                | 2021             | 2020             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Saldo begin verslagjaar        | 1.015.001        | 916.296          |
| Jaarresultaat                  | 85.714           | 98.705           |
| <b>Saldo einde verslagjaar</b> | <b>1.100.714</b> | <b>1.015.001</b> |

## 9.8. Voorzieningen

### 9.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

|                                | 2021         | 2020         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Saldo begin verslagjaar        | 7.568        | 14.714       |
| Dotaties                       | 1.655        | 5.466        |
| Vrijval                        | -173         | -1.698       |
| Onttrekkingen                  | -785         | -10.914      |
| Waardemutatie                  | -351         | 0            |
| <b>Saldo einde verslagjaar</b> | <b>7.915</b> | <b>7.568</b> |

### 9.8.2 Voorziening garantieverplichtingen

|                                | 2021      | 2020      |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Saldo begin verslagjaar        | 86        | 90        |
| Dotatie / onttrekking          | -4        | -4        |
| <b>Saldo einde verslagjaar</b> | <b>82</b> | <b>86</b> |

## 9.9. Langlopende schulden

### 9.9.1 Leningen overheid

|   | 2021         | 2020         |
|---|--------------|--------------|
| Totaal leningen begin verslagjaar         | 1.730        | 1.843        |
| Aflossingen huidig verslagjaar            | -118         | -113         |
| Subtotaal schuldrestant leningen          | 1.612        | 1.730        |
| Aflossingsverplichting komend verslagjaar | -123         | -118         |
| <b>Saldo einde verslagjaar</b>            | <b>1.489</b> | <b>1.612</b> |

De marktwaarde van de opgenomen geldleningen per 31 december 2021, inclusief de aflossingsverplichting komend verslagjaar, bedraagt € 1,8 miljoen (2020: € 2,0 miljoen). Bij het contant maken van de toekomstige aflossingsverplichtingen is uitgegaan van actuele rentetarieven.

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



### 9.9.2 Leningen kredietinstellingen

|   | 2021           | 2020           |
|---|----------------|----------------|
| Totaal leningen begin verslagjaar         | 238.751        | 250.425        |
| Nieuwe leningen                           | 2.718          | 18.500         |
| Opname roll-over                          | 6.000          | 0              |
| Agio                                      | 4.223          | 0              |
| Aflossingen huidig verslagjaar            | -17.344        | -30.174        |
| Subtotaal schuldrestant leningen          | 234.349        | 238.751        |
| Amortisatie agio komend verslagjaar       | -95            |                |
| Aflossingsverplichting komend verslagjaar | -2.413         | -17.344        |
| <b>Saldo einde verslagjaar</b>            | <b>231.840</b> | <b>221.407</b> |

In 2020 heeft woCom naast twee fixe leningen van € 8,5 miljoen een roll-over lening aangetrokken ter hoogte van € 7,5 miljoen. De looptijd van deze lening is 10 jaar tegen een rente van 1-maands euribor verhoogd met een opslag van 16 basispunten. Per balansdatum is de roll-over lening volledig opgenomen. Er is sprake van een bereidstellingsprovisie die verschuldigd is over het niet opgenomen deel ter hoogte van 11 basispunten.

De marktwaarde van de opgenomen geldleningen per 31 december 2021, inclusief de aflossingsverplichting komend verslagjaar, bedraagt € 355,7 miljoen (2020: € 405,2 miljoen). Bij het contant maken van de toekomstige aflossingsverplichtingen is uitgegaan van actuele rentetarieven. De reële waarde van de Vestia ruillening bedroeg € 6.941.454 bij een hoofdsom van € 2.718.202. Het verschil is als agio opgenomen.

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 2021 € 1,2 miljoen, ultimo 2020 € 1,3 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 2021 is 4,06% (2020: 4,06%).

De gemiddelde rentevoet van de leningen met een looptijd langer dan 5 jaar is 4,07% (2020: 3,99%).

##### *Gemiddelde restant looptijd*

De gemiddelde restant looptijd van de lopende leningen ultimo 2021 is 21 jaar (2020: 20 jaar).

##### *Rente- en kasstroomrisico*

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

| Rentepercentages | €              | Renteherzieningsperiode  | €              | Resterende looptijd | €              |
|------------------|----------------|--------------------------|----------------|---------------------|----------------|
| Agio             | 4.128          |                          | 4.128          |                     | 4.128          |
| Roll over        | 7.500          | van 1 tot 3 maanden      | 17.926         |                     |                |
| 0% - 1%          | 18.858         | van 6 maanden tot 1 jaar | 12.221         | van 1 tot 5 jaar    | 56.996         |
| 2% - 3%          | 0              | van 1 tot 5 jaar         | 0              | van 5 tot 10 jaar   | 10.487         |
| 3% - 4%          | 43.951         | van 5 tot 10 jaar        | 0              | van 10 tot 15 jaar  | 7.568          |
| 4% - 5%          | 154.415        | > 10 jaar                | 4.742          | van 15 tot 20 jaar  | 4.556          |
| 5% - 6%          | 4.478          | Geen                     | 194.313        | > 20 jaar           | 149.593        |
|                  | <b>233.329</b> |                          | <b>233.329</b> |                     | <b>233.329</b> |

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 2.536 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

In de periode 2022-2026 vervallen onderstaande geldleningen:

| Jaar   | Aantal leningen | Gemiddeld rente% | Schuldrestant 31-12-2021 |
|--------|-----------------|------------------|--------------------------|
| 2022   | 1               | 5,03%            | 20                       |
| 2023   | 1               | 4,02%            | 18                       |
| 2024   | 0               | -                | 0                        |
| 2025   | 2               | 4,36%            | 13.622                   |
| 2026   | 4               | 3,89%            | 37.200                   |
| Totaal | 8               | 4,02%            | 50.859                   |

### 9.9.3 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

|                                   | 2021          | 2020          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Saldo begin verslagjaar           | 35.078        | 34.921        |
| Verkochte woningen in verslagjaar | 0             | 0             |
| Subtotaal                         | 35.078        | 34.921        |
| Afname terugkoopverplichting      | -2.129        | -3.170        |
| Waardeveranderingen               | 4.749         | 3.327         |
| <b>Saldo einde verslagjaar</b>    | <b>37.698</b> | <b>35.078</b> |

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting met betrekking tot de woningen welke zijn verkocht onder voorwaarden koopgarant. Dit betreft in totaal 173 woningen, waarvan 103 huurwoningen uit het bestaand bezit en 70 nieuwbouwwoningen.

#### *Koopgarant*

In 2021 zijn 7 woningen teruggekocht (in 2020: 14 woningen) en voor 4 woningen is de kortingsregeling afgekocht door de zittende bewoner (in 2020: 3 woningen). WoCom en de verkoper delen bij terugkoop gezamenlijk in de waardeontwikkeling.

#### 9.9.4 Overige schulden

|                                  | 2021         | 2020         |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Saldo begin verslagjaar          | 7.714        | 7.934        |
| Amortisatie                      | -220         | -220         |
| Subtotaal schuldrestant leningen | 7.493        | 7.714        |
| Amortisatie komend verslagjaar   | -220         | -220         |
| <b>Saldo einde verslagjaar</b>   | <b>7.273</b> | <b>7.494</b> |

WoCom heeft 1 extendible lening met een nominale waarde van € 7,5 miljoen. Bij de betreffende extendible lening heeft de geldgever het recht om de lening in 2019 te verlengen 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.

### 9.10. Kortlopende schulden

#### 9.10.1 Schulden aan overheid

|  | 2021       | 2020       |
|--|------------|------------|
| Aflossingsverplichting komend boekjaar | 123        | 118        |
| Overig                                 | 11         | 29         |
| <b>Totaal</b>                          | <b>134</b> | <b>147</b> |

#### 9.10.2 Schulden aan kredietinstellingen

|   | 2021         | 2020          |
|---|--------------|---------------|
| Aflossingsverplichting komend boekjaar  | 2.413        | 17.344        |
| Amortisatie Agio komend boekjaar        | 95           | 0             |
| <b>Schulden aan kredietinstellingen</b> | <b>2.508</b> | <b>17.344</b> |

#### 9.10.3 Schulden aan leveranciers

|               | 2021         | 2020         |
|---------------|--------------|--------------|
| <b>Totaal</b> | <b>2.140</b> | <b>1.217</b> |

#### 9.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

|                | 2021       | 2020       |
|----------------|------------|------------|
| Omzetbelasting | 459        | 729        |
| Loonheffing    | 192        | 209        |
| <b>Totaal</b>  | <b>651</b> | <b>938</b> |

#### 9.10.5 Schulden ter zake van pensioenen

|               | 2021     | 2020     |
|---------------|----------|----------|
| <b>Totaal</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

#### 9.10.6 Overige schulden

|                                  | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------|------|
| Vooruit ontvangen huurbetalingen | 367  | 359  |
| Te verrekenen servicekosten      | 113  | 170  |
| Amortisatie komend verslagjaar   | 220  | 220  |

|                         |              |              |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Verlofrechten personeel | 311          | 300          |
| Waarborgsommen          | 3            | 19           |
| Deelname Wooniezie      | 0            | 87           |
| Accountantskosten       | 62           | 61           |
| Fiscaal advies          | 50           | 45           |
| Buurtconcierge          | 0            | 25           |
| Overig advies           | 11           | 6            |
| <b>Totaal</b>           | <b>1.137</b> | <b>1.292</b> |

#### 9.10.7 Overlopende passiva

|                                   | 2021         | 2020         |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Transitorische rente geldleningen | 4.437        | 5.110        |
| Overige posten                    | 844          | 370          |
| <b>Totaal</b>                     | <b>5.281</b> | <b>5.480</b> |

### 9.11. 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 latencies 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 2020. 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 2021 bestaat er een aangegane verplichting van projecten in uitvoering voor een bedrag van € 3,7 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 2021 een bedrag van € 231.000 (2020: € 222.000). 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 € 205.000 (31.12.2020: € 12.000). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 63.000 en tussen 1 en 2 jaar € 64.000. De resterende looptijd van de leaseovereenkomsten is 3,2 jaar.

#### *Aansprakelijkheidsverplichting V.O.F.*

Stichting woCom is met betrekking tot haar belang van 33,3% in V.O.F. Centrumplan Leende hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden van deze V.O.F. Op basis van de huidige inzichten kunnen de activiteiten van de V.O.F. naar verwachting binnen de bestaande financiële kaders worden afgewikkeld.

## **9.12. Gebeurtenissen na balansdatum**

Op 15 december 2021 is het regeerakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' gepresenteerd. In dit akkoord is de afschaffing van de verhuurderheffing opgenomen met ingang van 2023. De coalitie wil dat corporaties de vrijkomende middelen in gaan zetten voor het bestrijden van de wooncrisis en het verbeteren van het klimaat. Er ligt nu een voorstel in de tweede kamer om de wet Verhuurderheffing in te trekken. Het is nog onduidelijk wat dit betekent voor de concreet te maken prestatieafspraken.

Duidelijk is wel dat de afschaffing van de verhuurderheffing een majeure invloed heeft op vooral de beleidswaarde. Op basis van het handboek 2021 wordt de stijging van de beleidswaarde per 31 december 2021 geschat op € 160 miljoen. De afschaffing is niet verwerkt in het handboek en daarmee niet in deze jaarrekening.

De afschaffing betekent tevens dat beschikkingen van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing verdampen, voor zover deze in september 2022 niet meer in mindering kunnen worden gebracht op de te betalen verhuurderheffing. Bij WoCom gaat het dan om circa € 12,7 miljoen.

## 10. Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

### 10.1. Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 10.1.1 Huuropbrengsten

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| <i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>                | <b>2021</b>   | <b>2020</b>   |
| Woningen en woongebouwen   | 56.958        | 55.774        |
| Overige onroerende zaken niet zijnde woningen                      | 349           | 360           |
| Subtotaal huren  | 57.307        | 56.134        |
| Huurderving wegens leegstand                                       | -690          | -507          |
| Huurderving wegens incassokorting                                  | -29           | -32           |
| Resultaat oninbare vorderingen                                     | -89           | -123          |
| <b>Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</b>      | <b>56.500</b> | <b>55.472</b> |
| <br>   |               |               |
| <i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>           | <b>2021</b>   | <b>2020</b>   |
| Woningen en woongebouwen   | 219           | 831           |
| Overige onroerende zaken niet zijnde woningen                      | 302           | 340           |
| Subtotaal huren  | 521           | 1.171         |
| Huurderving wegens leegstand                                       | -20           | -23           |
| Resultaat oninbare vorderingen                                     | -9            | -2            |
| <b>Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</b> | <b>492</b>    | <b>1.146</b>  |
| <br>   |               |               |
| <b>Totaal huuropbrengsten</b>                                      | <b>56.992</b> | <b>56.618</b> |

De huuropbrengsten zijn als volgt naar gemeenten verdeeld:

|                               |               |               |
|-------------------------------|---------------|---------------|
|                               | <b>2021</b>   | <b>2020</b>   |
| Asten                         | 2.520         | 2.514         |
| Cranendonck                   | 9.287         | 9.226         |
| Heeze-Leende                  | 6.988         | 6.907         |
| Helmond                       | 13.212        | 13.327        |
| Laarbeek                      | 14.150        | 14.245        |
| Someren                       | 10.835        | 10.399        |
| <b>Totaal huuropbrengsten</b> | <b>56.992</b> | <b>56.618</b> |

#### 10.1.2 Vergoedingen servicecontracten

|  |              |             |
|--|--------------|-------------|
|  | <b>2021</b>  | <b>2020</b> |
| Ontvangen vergoedingen servicekosten         | 1.105        | 1.088       |
| Vergoedingsderving                           | -30          | -24         |
| Te verrekenen servicekosten                  | -55          | -99         |
| <b>Totaal vergoedingen servicecontracten</b> | <b>1.020</b> | <b>965</b>  |

#### 10.1.3 Lasten servicecontracten

|               |               |             |
|---------------|---------------|-------------|
|               | <b>2021</b>   | <b>2020</b> |
| <b>Totaal</b> | <b>-1.050</b> | <b>-945</b> |

#### 10.1.4 Overheidsbijdragen

|                                  | 2021     | 2020     |
|----------------------------------|----------|----------|
| <b>Totaal overheidsbijdragen</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

#### 10.1.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

|   | 2021          | 2020          |
|---|---------------|---------------|
| Woonbemiddelingskosten                              | -267          | -346          |
| PR & Communicatie                                   | -39           | -34           |
| Kosten extern beheer                                | -109          | -122          |
| Diverse vergoedingen                                | 23            | 24            |
| Toegerekende personeelskosten                       | -2.506        | -2.509        |
| Toegerekende overige organisatiekosten              | -722          | -486          |
| Toegerekende afschrijvingen                         | -118          | -111          |
| <b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b> | <b>-3.739</b> | <b>-3.584</b> |

#### 10.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

|  | 2021           | 2020           |
|--|----------------|----------------|
| Onderhoudslasten (cyclisch)            | -13.731        | -11.264        |
| Onderhoudslasten (niet cyclisch)       | -3.579         | -3.193         |
| Toegerekende personeelskosten          | -2.424         | -2.387         |
| Toegerekende overige organisatiekosten | -745           | -635           |
| Toegerekende afschrijvingen            | -106           | -114           |
| <b>Totaal onderhoud</b>                | <b>-20.585</b> | <b>-17.593</b> |

#### 10.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

|   | 2021          | 2020          |
|---|---------------|---------------|
| Verhuurderheffing   | -6.061        | -7.254        |
| Vermindering verhuurderheffing                                      | 340           | 340           |
| Onroerendezaakbelasting   | -2.658        | -2.112        |
| Waterschapslasten   | 0             | -441          |
| Verzekeringen   | -261          | -257          |
| Diverse bedrijfslasten  | -204          | -211          |
| <b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b> | <b>-8.844</b> | <b>-9.935</b> |

### 10.2. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

|   | 2021     | 2020     |
|---|----------|----------|
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling                 | 0        | 0        |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling                | 0        | 0        |
| Toegerekende personeelskosten                           | 0        | 0        |
| Toegerekende overige organisatiekosten                  | 0        | 0        |
| Toegerekende afschrijvingen                             | 0        | 0        |
| Toegerekende financieringskosten                        | 0        | 0        |
| <b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |



### 10.3. Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

|   | 2021         | 2020         |
|---|--------------|--------------|
| DAEB-vastgoed in exploitatie                              |              |              |
| <b>DAEB-vastgoed</b>                                      |              |              |
| Opbrengst verkopen  | 7.752        | 5.193        |
| Af boekwaarde   | -5.211       | -3.652       |
| Af: direct toerekenbare kosten                            | -151         | -113         |
| Toegerekende personeelskosten                             | -84          | -79          |
| Toegerekende overige organisatiekosten                    | -16          | -15          |
| Toegerekende afschrijvingen                               | -5           | -4           |
| <i>Subtotaal verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>    | <i>2.285</i> | <i>1.330</i> |
| Gerealiseerde waardeverandering als gevolg van terugkoop  | -31          | -7           |
| <b>Subtotaal verkoop DAEB-vastgoed</b>                    | <b>2.254</b> | <b>1.323</b> |
| <br>  |              |              |
| <b>Niet-DAEB-vastgoed</b>                                 |              |              |
| Opbrengst verkopen  | 2.618        | 15.302       |
| Af boekwaarde   | -2.078       | -15.483      |
| Af: direct toerekenbare kosten                            | -45          | -48          |
| Af: Toegerekende personeelskosten                         | -25          | -32          |
| Af: Toegerekende overige organisatiekosten                | -3           | -4           |
| Toegerekende afschrijvingen                               | 0            | 0            |
| <i>Subtotaal verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>    | <i>467</i>   | <i>-265</i>  |
| Gerealiseerde waardeverandering als gevolg van terugkoop  | -63          | -84          |
| <b>Subtotaal verkoop niet-DAEB-vastgoed</b>               | <b>404</b>   | <b>-349</b>  |
| <br>  |              |              |
| <b>Totaal nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> | <b>2.658</b> | <b>975</b>   |

### 10.4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### 10.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|   | 2021         | 2020          |
|---|--------------|---------------|
| Mutatie in de voorziening (dotaties/vrijval)                          | -1.132       | -3.768        |
| Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf              | 347          | 364           |
| Toegerekende personeelskosten projectontwikkeling                     | -615         | -709          |
| Toegerekende overige organisatiekosten                                | -87          | -135          |
| Toegerekende afschrijvingen   | -19          | -37           |
| Herwaardering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 4.098        | 16            |
| Herwaardering vastgoed in on ontwikkeling bestemd voor verkoop        | -221         | 0             |
| <b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>        | <b>2.371</b> | <b>-4.269</b> |

#### 10.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|   | 2021          | 2020          |
|---|---------------|---------------|
| DAEB-vastgoed in exploitatie  |               |               |
| Toename marktwaarde   | 76.369        | 91.755        |
| Afname marktwaarde  | -1.607        | -1.493        |
| <b>Subtotaal niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed</b> | <b>74.762</b> | <b>90.262</b> |

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie   |               |               |
| Toename marktwaarde   | 476           | 609           |
| Afname marktwaarde  | -12           | -62           |
| <b>Subtotaal niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed</b>      | <b>464</b>    | <b>547</b>    |
| <b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedgoedgeportefeuille</b> | <b>75.227</b> | <b>90.809</b> |

#### 10.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov

|  | 2021       | 2020       |
|--|------------|------------|
| DAEB-vastgoed in exploitatie   |            |            |
| Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                | 3.308      | 2.276      |
| Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden          | -2.810     | -1.932     |
| <b>Subtotaal DAEB</b>  | <b>498</b> | <b>344</b> |
| Niet-DAEB  |            |            |
| Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                | 2.262      | 1.624      |
| Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden          | -1.940     | -1.389     |
| <b>Subtotaal Niet-DAEB</b>   | <b>322</b> | <b>235</b> |
| <b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedgoedgeportefeuille vov</b> | <b>820</b> | <b>579</b> |

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

|   | 2021       | 2020       |
|---|------------|------------|
| Waardeverminderingen  | 0          | 0          |
| Terugname waardeverminderingen  | 423        | 601        |
| <b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</b> | <b>423</b> | <b>601</b> |

### 10.5. Nettoresultaat overige activiteiten

|               | 2021       | 2020       |
|---------------|------------|------------|
| <b>Totaal</b> | <b>167</b> | <b>270</b> |

#### 10.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

|  | 2021       | 2020       |
|--|------------|------------|
| Vergoeding zendmasten                          | 17         | 21         |
| Vergoeding zonnepanelen                        | 156        | 85         |
| Vergoeding zonneschermen                       | 35         | 35         |
| Opbrengsten Warmte Koude Opslag (WKO)          | 0          | 226        |
| Overige vergoedingen                           | 12         | 112        |
| <b>Totaal opbrengsten overige activiteiten</b> | <b>220</b> | <b>479</b> |

#### 10.5.2 Kosten overige activiteiten

|  | 2021       | 2020        |
|--|------------|-------------|
| Aanloopkosten (acquisitie en haalbaarheid) | -20        | -33         |
| Exploitatiekosten WKO                      | -33        | -176        |
| <b>Totaal kosten overige activiteiten</b>  | <b>-53</b> | <b>-209</b> |

## 10.6. Overige organisatiekosten

|   | 2021          | 2020          |
|---|---------------|---------------|
| Volkshuisvestelijke bijdrage            | -4.223        | 0             |
| Obligoheffing                           | -152          | 0             |
| Toezichtkosten                          | -79           | -80           |
| Controle- en advieskosten               | -115          | -126          |
| Bijdrageheffing Aw                      | -21           | -45           |
| Toegerekende personeelskosten           | -722          | -746          |
| Toegerekende overige organisatiekosten  | -166          | -288          |
| Toegerekende afschrijvingen             | -21           | -39           |
| <b>Totaal overige organisatiekosten</b> | <b>-5.499</b> | <b>-1.324</b> |

## 10.7. Leefbaarheid

|  | 2021        | 2020        |
|--|-------------|-------------|
| Directe kosten leefbaarheid            | -265        | -305        |
| Toegerekende personeelskosten          | -455        | -388        |
| Toegerekende overige organisatiekosten | -139        | -82         |
| Toegerekende afschrijvingen            | -26         | -19         |
| <b>Totaal leefbaarheid</b>             | <b>-885</b> | <b>-794</b> |

## 10.8. Saldo financiële baten en lasten

### 10.8.1 Waardeveranderingen van FVA en van verplichtingen

|   | 2021       | 2020       |
|---|------------|------------|
| Amortisatie embedded derivaat                               | 220        | 220        |
| <b>Totaal waardeveranderingen van FVA en verplichtingen</b> | <b>220</b> | <b>220</b> |

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

|   | 2021      | 2020      |
|---|-----------|-----------|
| <b>Rente op financiële vaste activa</b> | <b>17</b> | <b>17</b> |

### 10.8.3 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

|   | 2021       | 2020       |
|---|------------|------------|
| Rente geactiveerd op projecten                              | 376        | 404        |
| Rente banken  | 0          | 1          |
| Rente op overige vorderingen                                | 16         | 62         |
| <b>Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b> | <b>392</b> | <b>467</b> |

### 10.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

|  | 2021   | 2020    |
|--|--------|---------|
| Rente leningen kredietinstellingen     | -8.974 | -10.492 |
| Rente leningen overheid                | -69    | -74     |
| Geamortiseerde rente extendible lening | 0      | 0       |
| Rente op liquide middelen              | -82    | -53     |
| Borgstellingsvergoeding                | -22    | -63     |
| Rente belastingdienst                  | -2     | 0       |

|  |               |                |
|--|---------------|----------------|
| Bankkosten                                       | -16           | -15            |
| <b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b> | <b>-9.165</b> | <b>-10.697</b> |

## 10.9. Belastingen

|   | 2021          | 2020          |
|---|---------------|---------------|
| <i>Acute belastingen(lasten)</i>              |               |               |
| Vennootschapsbelasting 2021                   | -5.466        | 0             |
| Vennootschapsbelasting 2020                   | -231          | -3.035        |
| Vennootschapsbelasting 2019                   | -50           | 494           |
| Subtotaal acute belastingen                   | -5.747        | -2.541        |
| <i>Latente vennootschapsbelasting (baten)</i> |               |               |
| Mutatie belastinglatentie                     | 911           | -1.205        |
| <b>Totaal belastingen</b>                     | <b>-4.836</b> | <b>-3.746</b> |

### Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

Toekomstige fiscale winsten kunnen niet meer verrekend worden (2020: 0,0 miljoen). De effectieve belastingdruk bedraagt 5,3% (2020: 3,7%) en kan op hoofdlijnen als volgt gespecificeerd worden:

|   | 2021          | 2020           |
|---|---------------|----------------|
| Commercieel resultaat   | 85.694        | 98.703         |
| Bij Vennootschapsbelasting  | 4.836         | 3.746          |
| <i>Commercieel resultaat voor belastingen</i>                     | <i>90.530</i> | <i>102.449</i> |
| Verschil in opbrengsten   | 63            | 63             |
| Verschil in afschrijvingen  | -793          | -1.189         |
| Verschil in waardeveranderingen                                   | -69.728       | -85.679        |
| Verschil in onderhoud   | 0             | -2.594         |
| Verschil in overige bedrijfskosten                                | 2.044         | 18             |
| Verschil in financiële baten en lasten                            | -606          | -767           |
| Verschil in verkoopresultaat                                      | 794           | 2.708          |
| Verschil in afboeking herinvesteringsreserve                      | -5.171        | -3.031         |
| <i>Fiscaal resultaat</i>  | <i>17.152</i> | <i>11.978</i>  |
| Niet aftrekbare rente (ATAD)                                      | 3.888         | 4.707          |
| Niet aftrekbare bedragen  | 15            | 15             |
| Wijziging in toelaatbare reserves                                 | 1.533         | -1.533         |
| Investeringsregelingen  | -624          | 0              |
| Mutatie compensabel verlies                                       | 0             | -2.959         |
| <b>Belastbaar bedrag</b>  | <b>21.964</b> | <b>12.208</b>  |
| Belastingbedrag 15% over € 245.000 (16,5% over € 200.000 in 2020) | 37            | 33             |
| Belastingbedrag 25% over € 21.719.000                             | 5.430         | 3.002          |
| <b>Totaal</b>   | <b>5.466</b>  | <b>3.035</b>   |

## 10.10. Resultaat deelneming

|  | 2021      | 2010      |
|--|-----------|-----------|
| Resultaat in deelneming VOF woCom Centrumplan Leende | 10        | 71        |
| <b>Totaal resultaat deelnemingen</b>                 | <b>10</b> | <b>71</b> |

## 10.11. Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie

|   | 2021        | 2020        |
|---|-------------|-------------|
| <b>Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie</b> | <b>-295</b> | <b>-324</b> |
| <b>Toegerekend aan:</b>                                     |             |             |
| Verhuur- en beheeractiviteiten                              | -118        | -111        |
| Onderhoudsactiviteiten                                      | -106        | -114        |
| Verkoop van vastgoed in ontwikkeling                        | 0           | 0           |
| Verkoop van onroerende goederen                             | -4          | -4          |
| Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa      | -19         | -37         |
| Overige organisatiekosten                                   | -21         | -39         |
| Leefbaarheid  | -26         | -19         |
| <b>Totaal</b>   | <b>-295</b> | <b>-324</b> |

## 10.12. Personeelskosten

|  | 2021          | 2020          |
|--|---------------|---------------|
| Lonen en salarissen                                    | -4.494        | -4.342        |
| Sociale lasten   | -693          | -703          |
| Pensioenlasten   | -594          | -769          |
| Overige personeelskosten                               | -1.050        | -1.037        |
| <b>Totaal personeelskosten</b>                         | <b>-6.831</b> | <b>-6.851</b> |
| <b>Toegerekend aan:</b>                                |               |               |
| Verhuur- en beheeractiviteiten                         | -2.506        | -2.509        |
| Onderhoudsactiviteiten                                 | -2.425        | -2.387        |
| Verkoop van vastgoed in ontwikkeling                   | 0             | 0             |
| Verkoop van onroerende goederen                        | -109          | -111          |
| Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa | -615          | -709          |
| Overige organisatiekosten                              | -722          | -746          |
| Leefbaarheid   | -455          | -389          |
| <b>Totaal</b>  | <b>-6.831</b> | <b>-6.851</b> |

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis bedroeg:

|                          | 2021        | 2020        |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Afdeling Directie        | 3,4         | 3,4         |
| Afdeling Wonen           | 35,1        | 33,6        |
| Afdeling Vastgoed        | 16,2        | 19,3        |
| Afdeling Bedrijfsvoering | 22,8        | 20,6        |
| <b>Totaal</b>            | <b>77,5</b> | <b>76,9</b> |

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

## Verantwoording uit hoofde van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen

Vanaf 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht. De WNT kent een openbaarmakingsregime en een maximale bezoldigingsnorm. Onder de WNT geldt een publicatieverplichting in de jaarrekening evenals een opgave daarvan bij de vakminister. Het voor stichting woCom toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 175.000 volgens bezoldigingsklasse F.

In 2021 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 2021

| Bedragen x € 1  | Mevrouw M.M. Kräwinkel      |
|---|-----------------------------|
| <b>Functiegegevens</b>  | <b>Directeur-bestuurder</b> |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021  | 01/01 – 31/12               |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)  | 1,0                         |
| Dienstbetrekking?   | Ja                          |
| <b>Bezoldiging</b>  |                             |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen   | € 151.150                   |
| Beloningen betaalbaar op termijn  | € 18.252                    |
| <i>Subtotaal</i>  | <i>€ 169.402</i>            |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum   | € 175.000                   |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                    | € 0                         |
| <b>Bezoldiging</b>  | <b>€ 169.402</b>            |
| 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 2020

| Bedragen x € 1                                   | Mevrouw M.M. Kräwinkel      |
|--|-----------------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                           | <b>Directeur-bestuurder</b> |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020       | 01/01 – 31/12               |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1,0                         |
| Dienstbetrekking?                                | Ja                          |
| <b>Bezoldiging</b>                               |                             |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen    | € 144.600                   |
| Beloningen betaalbaar op termijn                 | € 23.328                    |
| <i>Subtotaal</i>                                 | <i>€ 167.928</i>            |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum    | € 168.000                   |
| <b>Bezoldiging</b>                               | <b>€ 167.928</b>            |

Toezichthoudende topfunctionarissen:

### Gegevens 2021

| Bedragen x € 1  | De heer S.G.C.F. Warmoeskerken | De heer J. Brouwer |
|---|--------------------------------|--------------------|
| <b>Functiegegevens</b>  | <b>Voorzitter</b>              | <b>Lid</b>         |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021  | 01/01 – 31/12                  | 01/01 – 31/12      |
| <b>Bezoldiging</b>  |                                |                    |
| Bezoldiging   | € 18.000                       | € 12.000           |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum   | € 26.250                       | € 17.500           |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                    | N.v.t.                         | N.v.t.             |
| <b>Bezoldiging</b>  | <b>€ 18.000</b>                | <b>€ 12.000</b>    |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t. / N.v.t.                | N.v.t. / N.v.t.    |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling                                     | N.v.t.                         | N.v.t.             |

### Gegevens 2020

| Bedragen x € 1                                | De heer S.G.C.F. Warmoeskerken | De heer J. Brouwer |
|---|--------------------------------|--------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                        | <b>Lid</b>                     | <b>Lid</b>         |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020    | 01/01 – 31/12                  | 01/01 – 31/12      |
| <b>Bezoldiging</b>                            |                                |                    |
| Bezoldiging                                   | € 11.500                       | € 11.500           |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | € 16.800                       | € 16.800           |

### Gegevens 2021

| Bedragen x € 1  | Mevrouw G.J.M. Huijbregts | De heer G.J. Deuten |
|---|---------------------------|---------------------|
| <b>Functiegegevens</b>  | <b>Lid</b>                | <b>Lid</b>          |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021  | 01/01 – 31/12             | 01/01 – 31/12       |
| <b>Bezoldiging</b>  |                           |                     |
| Bezoldiging   | € 12.000                  | € 12.000            |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum   | € 17.500                  | € 17.500            |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                    | N.v.t.                    | N.v.t.              |
| <b>Bezoldiging</b>  | <b>€ 12.000</b>           | <b>€ 12.000</b>     |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t. / N.v.t.           | N.v.t. / N.v.t.     |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling                                     | N.v.t.                    | N.v.t.              |

### Gegevens 2020

| Bedragen x € 1                                | Mevrouw G.J.M. Huijbregts | De heer G.J. Deuten |
|---|---------------------------|---------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                        | <b>Lid</b>                | <b>Lid</b>          |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020    | 01/01 – 31/12             | 01/01 – 31/12       |
| <b>Bezoldiging</b>                            |                           |                     |
| Bezoldiging                                   | € 11.500                  | € 11.500            |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | € 16.800                  | € 16.800            |

### Gegevens 2021

| Bedragen x € 1  | De heer M.M.J.E. Foppen |
|---|-------------------------|
| <b>Functiegegevens</b>  | <b>Lid</b>              |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021  | 01/01 – 31/12           |
| <b>Bezoldiging</b>  |                         |
| Bezoldiging   | € 12.000                |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum   | € 17.500                |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                    | N.v.t.                  |
| <b>Bezoldiging</b>  | <b>€ 12.000</b>         |
| 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 2020

| Bedragen x € 1                                | De heer M.M.J.E. Foppen |
|---|-------------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                        | <b>N.v.t.</b>           |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020    | N.v.t.                  |
| <b>Bezoldiging</b>                            |                         |
| Bezoldiging                                   | N.v.t.                  |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | N.v.t.                  |

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

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2021 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 2021.



### 10.13. Overige organisatiekosten (toegerekend)

|  | 2021          | 2020          |
|--|---------------|---------------|
| Automatiseringskosten                                  | -781          | -696          |
| Controle- en advieskosten                              | -464          | -390          |
| Huisvestingskosten                                     | -179          | -188          |
| Overige algemene kosten                                | -347          | -281          |
| PR & Communicatie                                      | -48           | -32           |
| Contributie landelijke federatie                       | -58           | -57           |
| <b>Totaal indirecte organisatiekosten</b>              | <b>-1.877</b> | <b>-1.644</b> |
| <b>Toegerekend aan:</b>                                |               |               |
| Verhuur- en beheeractiviteiten                         | -722          | -486          |
| Onderhoudsactiviteiten                                 | -745          | -635          |
| Verkoop van vastgoed in ontwikkeling                   | 0             | 0             |
| Verkoop van onroerende goederen                        | -19           | -19           |
| Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa | -87           | -135          |
| Overige organisatiekosten                              | -166          | -288          |
| Leefbaarheid   | -139          | -81           |
|  | <b>-1.877</b> | <b>-1.644</b> |

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

|                                    | 2021       | 2020       |
|------------------------------------|------------|------------|
| Controle van de jaarrekening       | 104        | 114        |
| Andere controleopdrachten          | 11         | 11         |
| Adviesdiensten of fiscaal terrein  | 0          | 0          |
| Overige niet-controlewerkzaamheden | 0          | 0          |
| <b>Totaal</b>                      | <b>115</b> | <b>125</b> |

## 11. Balans enkelvoudig (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

| ACTIVA  | 31-12-2021       | 31-12-2020       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Vaste activa</b>   |                  |                  |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  |                  |                  |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                | 1.321.355        | 1.225.269        |
| Niet DAEB vastgoed in exploitatie                           | 8.943            | 8.916            |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 | 39.790           | 36.442           |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 2.015            | 5.834            |
|   | <b>1.372.103</b> | <b>1.276.461</b> |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               |                  |                  |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | <b>2.831</b>     | <b>2.995</b>     |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              |                  |                  |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen                        | 3.643            | 3.622            |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen                         | 0                | 0                |
| Andere deelnemingen   | 245              | 245              |
| Latente belastingvorderingen                                | 3.264            | 2.353            |
| Leningen u/g  | 0                | 0                |
|   | <b>6.604</b>     | <b>6.220</b>     |
| <b>Totaal vaste activa</b>                                  | <b>1.382.087</b> | <b>1.285.676</b> |
| <b>Vlottende activa</b>                                     |                  |                  |
| <b>Voorraden</b>  |                  |                  |
| Vastgoed bestemd voor verkoop                               | 0                | 884              |
| Overige voorraden   | 263              | 484              |
|   | <b>263</b>       | <b>1.368</b>     |
| <b>Vorderingen</b>  |                  |                  |
| Huurdebiteuren  | 270              | 302              |
| Overheid  | 273              | 12               |
| Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen      | 0                | 0                |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                | 2.266            | 4.099            |
| Overige vorderingen   | 62               | 12.707           |
| Overlopende activa  | 244              | 296              |
|   | <b>3.115</b>     | <b>17.416</b>    |
| <b>Liquide middelen</b>                                     | <b>13.399</b>    | <b>10.204</b>    |
| <b>Totaal vlottende activa</b>                              | <b>16.777</b>    | <b>28.987</b>    |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>  | <b>1.398.864</b> | <b>1.314.663</b> |

Bedragen x € 1.000

| PASSIVA   | 31-12-2021       | 31-12-2020       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Eigen vermogen</b>   |                  |                  |
| Herwaarderingsreserve   | 793.127          | 719.764          |
| Overige reserves  | 221.873          | 196.532          |
| Onverdeeld resultaat  | 85.714           | 98.705           |
|   | <b>1.100.714</b> | <b>1.015.001</b> |
| <b>Voorzieningen</b>  |                  |                  |
| Voorziening onrendabele investeringen                                     | 7.915            | 7.568            |
| Voorziening garantieverplichtingen  | 82               | 86               |
|   | <b>7.998</b>     | <b>7.654</b>     |
| <b>Langlopende schulden</b>   |                  |                  |
| Leningen overheid   | 1.489            | 1.612            |
| Leningen kredietinstellingen  | 231.840          | 221.407          |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 37.698           | 35.078           |
| Overige schulden  | 7.272            | 7.494            |
|   | <b>278.300</b>   | <b>265.590</b>   |
| <b>Kortlopende schulden</b>   |                  |                  |
| Schulden aan overheid   | 134              | 147              |
| Schulden aan kredietinstellingen  | 2.508            | 17.344           |
| Schulden aan leveranciers   | 2.140            | 1.217            |
| Rekening-courant verbindingen   | 0                | 0                |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                              | 651              | 938              |
| Schulden ter zake van pensioenen  | 0                | 0                |
| Overige schulden  | 1.138            | 1.292            |
| Overlopende passiva   | 5.281            | 5.480            |
|   | <b>11.852</b>    | <b>26.419</b>    |
| <b>Totaal kortlopende schulden</b>  | <b>11.852</b>    | <b>26.419</b>    |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>   | <b>1.398.864</b> | <b>1.314.663</b> |

## 12. Winst en verliesrekening enkelvoudig

Bedragen x € 1.000

| Omschrijving   | 2021          | 2020           |
|--|---------------|----------------|
| Huuropbrengsten  | 56.992        | 56.618         |
| Opbrengsten servicecontracten  | 1.020         | 965            |
| Lasten servicecontracten   | -1.050        | -945           |
| Overheidsbijdragen   | 0             | 0              |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten  | -3.739        | -3.584         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten  | -20.585       | -17.593        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | -8.846        | -9.935         |
| <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                 | <b>23.792</b> | <b>25.526</b>  |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling  | 0             | 0              |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling   | 0             | 0              |
| Toegerekende organisatiekosten   | 0             | 0              |
| Toegerekende financieringskosten   | 0             | 0              |
| <b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>                                | <b>0</b>      | <b>0</b>       |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille  | 10.080        | 20.243         |
| Toegerekende organisatiekosten   | -132          | -134           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille  | -7.289        | -19.135        |
| <b>Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                                     | <b>2.659</b>  | <b>974</b>     |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | 2.371         | -4.269         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 75.227        | 90.809         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 820           | 578            |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop       | 423           | 602            |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>  | <b>78.841</b> | <b>87.720</b>  |
| Opbrengsten overige activiteiten   | 220           | 480            |
| Kosten overige activiteiten  | -53           | -209           |
| <b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>   | <b>167</b>    | <b>271</b>     |
| <b>Overige organisatiekosten</b>   | <b>-5.499</b> | <b>-1.324</b>  |
| <b>Leefbaarheid</b>  | <b>-885</b>   | <b>-794</b>    |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen                  | 220           | 220            |
| Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten              | 17            | 17             |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten  | 376           | 450            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten   | -9.160        | -10.692        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>  | <b>-8.547</b> | <b>-10.005</b> |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>  | <b>90.528</b> | <b>102.368</b> |
| Belastingen  | -4.836        | -3.746         |
| Resultaat deelnemingen   | 21            | 83             |
| <b>Resultaat na belastingen</b>  | <b>85.714</b> | <b>98.705</b>  |

## 13. Toelichting op enkelvoudige jaarrekening

### 13.1. Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

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

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

#### **Financiële vaste activa**

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, 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.

#### **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.

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

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

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

## 13.3. Toelichting specifieke balansposten

### 13.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

|                              | 2021         | 2020         |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Stand per 1 januari          | 3.622        | 10.739       |
| Resultaat verslagjaar        | 21           | 83           |
| Dividenduitkering            | 0            | -7.200       |
| <b>Stand per 31 december</b> | <b>3.643</b> | <b>3.622</b> |

### 13.3.2 Overige deelnemingen

|                                | 2021       | 2020       |
|--------------------------------|------------|------------|
| Woonwagens en Standplaatsen BV |            |            |
| Stand per 1 januari            | 245        | 245        |
| Kapitaalstorting(en)           | 0          | 0          |
| Verstrekingen / dividenden     | 0          | 0          |
| Resultaat deelneming           | 0          | 0          |
| <b>Stand per 31 december</b>   | <b>245</b> | <b>245</b> |

### 13.3.3 Leningen u/g

|  | 2021     | 2020     |
|--|----------|----------|
| Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V. te Helmond | 201      | 209      |
| Subtotaal  | 0        | 0        |
| Af: Voorziening 'woonwagens en standplaatsen'      | -201     | -209     |
| <b>Stand per 31 december</b>                       | <b>0</b> | <b>0</b> |

### 13.3.4 Eigen vermogen

#### Herwaarderingsreserve

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

| Omschrijving (bedragen x € 1.000)                  | DAEB-<br>vastgoed in<br>exploitatie | niet DAEB-<br>vastgoed in<br>exploitatie | Totaal         |
|--|-------------------------------------|--|----------------|
| Boekwaarde per 1 januari 2020                      | 630.303                             | 4.517                                    | 634.820        |
| Realisatie uit hoofde van verkoop                  | -2.339                              | -1.527                                   | -3.866         |
| Realisatie uit hoofde van sloop                    | 0                                   | 0  | 0              |
| Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde | 89.733                              | 4.458                                    | 94.191         |
| Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde    | -5.363                              | -18                                      | -5.381         |
| Herclassificaties/herkwalificaties                 | 0                                   | 0  | 0              |
| Overige mutaties                                   | 0                                   | 0  | 0              |
| <b>Boekwaarde per 31 december 2020</b>             | <b>712.334</b>                      | <b>7.430</b>                             | <b>719.764</b> |
| Realisatie uit hoofde van verkoop                  | -3.340                              | -240                                     | -3.580         |
| Realisatie uit hoofde van sloop                    |                                     |  | 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              |
| <b>Boekwaarde per 31 december 2021</b>             | <b>783.697</b>                      | <b>9.430</b>                             | <b>793.127</b> |

De herwaarderingsreserve is voor € 778,9 miljoen afkomstig uit vastgoed in exploitatie en voor € 14,2 miljoen uit onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

#### Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

|  | 2021           | 2020           |
|--|----------------|----------------|
| Stand per 1 januari                            | 196.532        | 163.247        |
| Winstverdeling vorig boekjaar                  | 98.705         | 118.230        |
| Toename ten laste van de herwaarderingsreserve | -73.363        | -84.944        |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b>              | <b>221.874</b> | <b>196.532</b> |

## Onverdeeld resultaat

Het verloop van de resultaat boekjaar is als volgt:

|                                   | 2021          | 2020          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Stand per 1 januari               | 98.705        | 118.230       |
| Resultaatverdeling                | -98.705       | -118.230      |
| Resultaat boekjaar                | 85.714        | 98.705        |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b> | <b>85.714</b> | <b>98.705</b> |

### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 85.714 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 13 april 2021. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.



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

Stichting woCom bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

| Aantal verhuureenheden                       | 2021       | 2020       |
|--|------------|------------|
| Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie | 22         | 24         |
| Bedrijfsonroerend goed in exploitatie        | 13         | 13         |
| Parkeereenheden in exploitatie               | 221        | 208        |
| <b>Totaal</b>                                | <b>256</b> | <b>245</b> |
|  |            |            |
| Eenheden woningen verkocht onder voorwaarden | 70         | 77         |

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.

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

Bedragen x € 1.000

| ACTIVA  | DAEB<br>31.12.2021 | Niet-DAEB<br>31.12.2021 | Eliminatie     | Totaal<br>31.12.2021 |
|---|--------------------|-------------------------|----------------|----------------------|
| <b>Vaste activa</b>   |                    |                         |                |                      |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  |                    |                         |                |                      |
| 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                |
|   | <b>1.346.229</b>   | <b>25.874</b>           | <b>0</b>       | <b>1.372.103</b>     |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               |                    |                         |                |                      |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | <b>2.831</b>       | <b>0</b>                | <b>0</b>       | <b>2.831</b>         |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              |                    |                         |                |                      |
| 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                             | 19.258             | 0                       | -19.258        | 0                    |
|   | <b>22.522</b>      | <b>3.908</b>            | <b>-19.258</b> | <b>7.152</b>         |
| <b>Totaal vaste activa</b>                                  | <b>1.371.583</b>   | <b>29.762</b>           | <b>-19.258</b> | <b>1.382.087</b>     |
| <b>Vlottende activa</b>                                     |                    |                         |                |                      |
| <b>Voorraden</b>  |                    |                         |                |                      |
| Vastgoed bestemd voor verkoop                               | 0                  | 0                       |                | 0                    |
| Overige voorraden   | 35                 | 228                     |                | 263                  |
|   | <b>35</b>          | <b>228</b>              | <b>0</b>       | <b>263</b>           |
| <b>Vorderingen</b>  |                    |                         |                |                      |
| 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  | 238                | 6                       |                | 244                  |
|   | <b>3.088</b>       | <b>27</b>               | <b>0</b>       | <b>3.115</b>         |
| <b>Liquide middelen</b>                                     | <b>7.942</b>       | <b>5.457</b>            | <b>0</b>       | <b>13.399</b>        |
| <b>Totaal vlottende activa</b>                              | <b>11.065</b>      | <b>5.712</b>            | <b>0</b>       | <b>16.777</b>        |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>  | <b>1.382.648</b>   | <b>35.494</b>           | <b>-19.258</b> | <b>1.398.864</b>     |

Bedragen x € 1.000

| PASSIVA   | DAEB<br>31.12.2021 | Niet-DAEB<br>31.12.2021 | Eliminatie     | Totaal<br>31.12.2021 |
|---|--------------------|-------------------------|----------------|----------------------|
| <b>Eigen vermogen</b>   |                    |                         |                |                      |
| Herwaarderingsreserve   | 783.697            | 9.430                   |                | 793.127              |
| Overige reserves  | 231.304            | 8.478                   | -17.908        | 221.873              |
| Onverdeeld resultaat  | 85.694             | 1.369                   | -1.350         | 85.714               |
|   | <b>1.100.695</b>   | <b>19.278</b>           | <b>-19.258</b> | <b>1.100.714</b>     |
| <b>Voorzieningen</b>  |                    |                         |                |                      |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering                 | 7.915              | 0                       |                | 7.915                |
| Voorziening garantieverplichtingen  | 0                  | 82                      |                | 82                   |
|   | <b>7.915</b>       | <b>82</b>               | <b>0</b>       | <b>7.998</b>         |
| <b>Langlopende schulden</b>   |                    |                         |                |                      |
| 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                |
|   | <b>262.212</b>     | <b>16.089</b>           | <b>0</b>       | <b>278.300</b>       |
| <b>Kortlopende schulden</b>   |                    |                         |                |                      |
| 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                |
|   | <b>11.807</b>      | <b>45</b>               | <b>0</b>       | <b>11.852</b>        |
| <b>Totaal kortlopende schulden</b>  | <b>11.807</b>      | <b>45</b>               | <b>0</b>       | <b>11.852</b>        |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>   | <b>1.382.648</b>   | <b>35.494</b>           | <b>-19.258</b> | <b>1.398.864</b>     |

Bedragen x € 1.000

| ACTIVA  | DAEB<br>31.12.2020 | Niet-DAEB<br>31.12.2020 | Eliminatie     | Totaal<br>31.12.2020 |
|---|--------------------|-------------------------|----------------|----------------------|
| <b>Vaste activa</b>   |                    |                         |                |                      |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  |                    |                         |                |                      |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                | 1.225.269          | 0                       |                | 1.225.269            |
| Niet DAEB vastgoed in exploitatie                           | 0                  | 8.916                   |                | 8.916                |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 | 20.296             | 16.146                  |                | 36.442               |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 5.834              | 0                       |                | 5.834                |
|   | <b>1.251.399</b>   | <b>25.062</b>           | <b>0</b>       | <b>1.276.461</b>     |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               |                    |                         |                |                      |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | <b>2.995</b>       | <b>0</b>                | <b>0</b>       | <b>2.995</b>         |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              |                    |                         |                |                      |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen                        | 0                  | 3.622                   |                | 3.622                |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen                         | 0                  | 0                       |                | 0                    |
| Andere deelnemingen   | 0                  | 245                     |                | 245                  |
| Latente belastingvorderingen                                | 2.336              | 17                      |                | 2.353                |
| Netto vermogenswaarde niet-DAEB                             | 31.358             | 0                       | -31.358        | 0                    |
|   | <b>33.695</b>      | <b>3.884</b>            | <b>-31.358</b> | <b>6.220</b>         |
| <b>Totaal vaste activa</b>                                  | <b>1.288.089</b>   | <b>28.946</b>           | <b>-31.358</b> | <b>1.285.676</b>     |
| <b>Vlottende activa</b>                                     |                    |                         |                |                      |
| <b>Voorraden</b>  |                    |                         |                |                      |
| Vastgoed bestemd voor verkoop                               | 0                  | 884                     |                | 884                  |
| Overige voorraden   | 35                 | 449                     |                | 484                  |
|   | <b>35</b>          | <b>1.333</b>            | <b>0</b>       | <b>1.368</b>         |
| <b>Vorderingen</b>  |                    |                         |                |                      |
| Huurdebiteuren  | 282                | 20                      |                | 302                  |
| Overheid  | 12                 | 0                       |                | 12                   |
| Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen      | 0                  | 0                       |                | 0                    |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                | 4.099              | 0                       |                | 4.099                |
| Overige vorderingen   | 396                | 12.311                  |                | 12.707               |
| Overlopende activa  | 237                | 59                      |                | 296                  |
|   | <b>5.026</b>       | <b>12.390</b>           | <b>0</b>       | <b>17.416</b>        |
| <b>Liquide middelen</b>                                     | <b>5.794</b>       | <b>4.409</b>            | <b>0</b>       | <b>10.204</b>        |
| <b>Totaal vlottende activa</b>                              | <b>10.855</b>      | <b>18.132</b>           | <b>0</b>       | <b>28.987</b>        |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>  | <b>1.298.944</b>   | <b>47.078</b>           | <b>-31.358</b> | <b>1.314.633</b>     |

Bedragen x € 1.000

| PASSIVA   | DAEB<br>31.12.2020 | Niet-DAEB<br>31.12.2020 | Eliminatie     | Totaal<br>31.12.2020 |
|---|--------------------|-------------------------|----------------|----------------------|
| <b>Eigen vermogen</b>   |                    |                         |                |                      |
| Herwaarderingsreserve   | 712.334            | 7.430                   |                | 719.764              |
| Overige reserves  | 203.962            | 22.240                  | -29.670        | 196.532              |
| Onverdeeld resultaat  | 98.705             | 1.688                   | -1.688         | 98.705               |
|   | <b>1.015.001</b>   | <b>31.358</b>           | <b>-31.358</b> | <b>1.015.001</b>     |
| <b>Voorzieningen</b>  |                    |                         |                |                      |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering                 | 7.568              | 0                       |                | 7.568                |
| Voorziening garantieverplichtingen  | 0                  | 86                      |                | 86                   |
|   | <b>7.568</b>       | <b>86</b>               | <b>0</b>       | <b>7.654</b>         |
| <b>Langlopende schulden</b>   |                    |                         |                |                      |
| Leningen overheid   | 1.612              | 0                       |                | 1.612                |
| Leningen kredietinstellingen  | 221.407            | 0                       |                | 221.407              |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 19.514             | 15.563                  |                | 35.078               |
| Overige schulden  | 7.494              | 0                       |                | 7.494                |
|   | <b>250.027</b>     | <b>15.563</b>           | <b>0</b>       | <b>265.590</b>       |
| <b>Kortlopende schulden</b>   |                    |                         |                |                      |
| Schulden aan overheid   | 147                | 0                       |                | 147                  |
| Schulden aan kredietinstellingen  | 17.344             | 0                       |                | 17.344               |
| Schulden aan leveranciers   | 1.217              | 0                       |                | 1.217                |
| Rekening-courant verbindingen   | 0                  | 0                       |                | 0                    |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                              | 938                | 0                       |                | 938                  |
| Schulden ter zake van pensioenen  | 0                  | 0                       |                | 0                    |
| Overige schulden  | 1.223              | 70                      |                | 1.292                |
| Overlopende passiva   | 5.480              | 0                       |                | 5.480                |
|   | <b>26.349</b>      | <b>70</b>               | <b>0</b>       | <b>26.419</b>        |
| <b>Totaal kortlopende schulden</b>  | <b>26.349</b>      | <b>70</b>               | <b>0</b>       | <b>26.419</b>        |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>   | <b>1.298.944</b>   | <b>47.078</b>           | <b>-31.358</b> | <b>1.314.633</b>     |

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

Bedragen x € 1.000

| Omschrijving   | DAEB<br>2021  | Niet-DAEB<br>2021 | Eliminatie    | Totaal<br>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         |
| <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                 | <b>23.574</b> | <b>218</b>        | <b>0</b>      | <b>23.792</b>  |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling  | 0             | 0                 |               | 0              |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling   | 0             | 0                 |               | 0              |
| Toegerekende organisatiekosten   | 0             | 0                 |               | 0              |
| Toegerekende financieringskosten   | 0             | 0                 |               | 0              |
| <b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>                                | <b>0</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>      | <b>0</b>       |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille  | 7.570         | 2.510             |               | 10.080         |
| Toegerekende organisatiekosten   | -104          | -28               |               | -132           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille  | -5.211        | -2.078            |               | -7.289         |
| <b>Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                                     | <b>2.255</b>  | <b>404</b>        | <b>0</b>      | <b>2.659</b>   |
| 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            |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>  | <b>78.101</b> | <b>740</b>        | <b>0</b>      | <b>78.841</b>  |
| Opbrengsten overige activiteiten   | 219           | 1                 |               | 220            |
| Kosten overige activiteiten  | -53           | 0                 |               | -53            |
| <b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>   | <b>166</b>    | <b>1</b>          | <b>0</b>      | <b>167</b>     |
| <b>Overige organisatiekosten</b>   | <b>-5.468</b> | <b>-31</b>        |               | <b>-5.499</b>  |
| <b>Leefbaarheid</b>  | <b>-881</b>   | <b>-4</b>         | <b>0</b>      | <b>-885</b>    |
| 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         |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>  | <b>-8.564</b> | <b>17</b>         | <b>0</b>      | <b>-8.547</b>  |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>  | <b>89.183</b> | <b>1.345</b>      | <b>0</b>      | <b>90.528</b>  |
| Belastingen  | -4.839        | 3                 |               | -4.836         |
| Resultaat deelnemingen   | 0             | 21                |               | 21             |
| Resultaat niet-daeb tak  | 1.350         | 0                 | -1.350        | 0              |
| <b>Resultaat na belastingen</b>  | <b>85.694</b> | <b>1.369</b>      | <b>-1.350</b> | <b>85.714</b>  |

Bedragen x € 1.000

| Omschrijving   | DAEB<br>2020   | Niet-DAEB<br>2020 | Eliminatie    | Totaal<br>2020 |
|--|----------------|-------------------|---------------|----------------|
| Huuropbrengsten  | 55.472         | 1.146             |               | 56.618         |
| Opbrengsten servicecontracten  | 967            | -2                |               | 965            |
| Lasten servicecontracten   | -945           | 0                 |               | -945           |
| Overheidsbijdragen   | 0              | 0                 |               | 0              |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten  | -3.502         | -82               |               | -3.584         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten  | -17.360        | -233              |               | -17.593        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | -9.861         | -75               |               | -9.935         |
| <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                 | <b>24.771</b>  | <b>754</b>        | <b>0</b>      | <b>25.526</b>  |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling  | 0              | 0                 |               | 0              |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling   | 0              | 0                 |               | 0              |
| Toegerekende organisatiekosten   | 0              | 0                 |               | 0              |
| Toegerekende financieringskosten   | 0              | 0                 |               | 0              |
| <b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>                                | <b>0</b>       | <b>0</b>          | <b>0</b>      | <b>0</b>       |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille  | 5.073          | 15.170            |               | 20.243         |
| Toegerekende organisatiekosten   | -98            | -36               |               | -134           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille  | -3.652         | -15.483           |               | -19.135        |
| <b>Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                                     | <b>1.323</b>   | <b>-349</b>       | <b>0</b>      | <b>974</b>     |
| Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa                                 | -4.269         | 0                 |               | -4.269         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 90.262         | 547               |               | 90.809         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 344            | 234               |               | 578            |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop       | 70             | 532               |               | 602            |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>  | <b>86.407</b>  | <b>1.313</b>      | <b>0</b>      | <b>87.720</b>  |
| Opbrengsten overige activiteiten   | 479            | 1                 |               | 480            |
| Kosten overige activiteiten  | -205           | -4                |               | -209           |
| <b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>   | <b>274</b>     | <b>-3</b>         | <b>0</b>      | <b>271</b>     |
| <b>Overige organisatiekosten</b>   | <b>-1.289</b>  | <b>-35</b>        | <b>0</b>      | <b>1.324</b>   |
| <b>Leefbaarheid</b>  | <b>-783</b>    | <b>-11</b>        | <b>0</b>      | <b>-794</b>    |
| 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  | 450            | 0                 |               | 450            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten   | -10.691        | -1                |               | -10.692        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>  | <b>-10.021</b> | <b>16</b>         | <b>0</b>      | <b>10.005</b>  |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>  | <b>100.682</b> | <b>1.685</b>      | <b>0</b>      | <b>102.368</b> |
| Belastingen  | -3.666         | -80               |               | -3.746         |
| Resultaat deelnemingen   | 0              | 83                |               | 83             |
| Resultaat niet-daeb tak  | 1.688          | 0                 | -1.688        | 0              |
| <b>Resultaat na belastingen</b>  | <b>98.705</b>  | <b>1.688</b>      | <b>-1.688</b> | <b>98.705</b>  |

## 13.7. Kasstroomoverzicht enkelvoudig DAEB en niet-DAEB

Bedragen x € 1.000

| Omschrijving                                   | DAEB<br>2021   | Niet-DAEB<br>2021 | Eliminatie | Totaal<br>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              |
| <b>Saldo ingaande kasstromen</b>               | <b>58.065</b>  | <b>561</b>        | <b>0</b>   | <b>58.626</b>  |
| 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         |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b>              | <b>-49.813</b> | <b>-377</b>       | <b>0</b>   | <b>-50.190</b> |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b> | <b>8.252</b>   | <b>184</b>        | <b>0</b>   | <b>8.436</b>   |



| Omschrijving  | DAEB<br>2021   | Niet-DAEB<br>2021 | Eliminatie | Totaal<br>2021 |
|---|----------------|-------------------|------------|----------------|
| <b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>                                |                |                   |            |                |
| <b>Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa</b>                |                |                   |            |                |
| 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              |
| <b>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>  | <b>7.739</b>   | <b>14.884</b>     | <b>0</b>   | <b>22.623</b>  |
| Investerings nieuwbouw huur   | -14.368        | 0                 |            | -14.368        |
| Investerings 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 overig   | -115           | 0                 |            | -115           |
| <b>Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b> | <b>-18.549</b> | <b>-583</b>       | <b>0</b>   | <b>-19.132</b> |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>  | <b>-10.810</b> | <b>14.301</b>     | <b>0</b>   | <b>3.491</b>   |
| <b>Financiële Vaste Activa</b>                                      |                |                   |            |                |
| 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              |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>                         | <b>13.450</b>  | <b>-13.437</b>    | <b>0</b>   | <b>13</b>      |
| <b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>                  | <b>2.640</b>   | <b>863</b>        | <b>0</b>   | <b>3.503</b>   |
| <b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>                                    |                |                   |            |                |
| 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              |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                      | <b>-8.744</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>   | <b>-8.744</b>  |
| <b>Totaal jaarlijkse kasstroom</b>                                  | <b>2.148</b>   | <b>1.047</b>      | <b>0</b>   | <b>3.195</b>   |
| <i>Verloop geldmiddelen</i>   |                |                   |            |                |
| Saldo begin verslagjaar   | 5.794          | 4.409             |            | 10.204         |
| Totaal jaarlijkse kasstromen  | 2.148          | 1.048             |            | 3.195          |
| <b>Saldo einde verslagjaar</b>                                      | <b>7.942</b>   | <b>5.457</b>      | <b>0</b>   | <b>13.399</b>  |

Bedragen x € 1.000

| Omschrijving                                   | DAEB<br>2020   | Niet-DAEB<br>2020 | Eliminatie | Totaal<br>2020 |
|--|----------------|-------------------|------------|----------------|
| OPERATIONELE ACTIVITEITEN                      |                |                   |            |                |
| Huren  | 55.533         | 1.086             |            | 56.619         |
| - Zelfstandige huurwoningen                    | 50.720         | 754               |            | 51.474         |
| - Onzelfstandige wooneenheden                  | 28             | 0                 |            | 28             |
| - Intramuraal                                  | 4.513          | 0                 |            | 4.513          |
| - Maatschappelijk onroerend goed               | 233            | 0                 |            | 233            |
| - Bedrijfsmatig onroerend goed                 | 0              | 237               |            | 237            |
| - Parkeervoorzieningen                         | 50             | 96                |            | 134            |
| Vergoedingen servicecontracten                 | 993            | 6                 |            | 999            |
| Overheidsontvangsten                           | 0              | 0                 |            | 0              |
| Overige bedrijfsontvangsten                    | 377            | 1                 |            | 378            |
| Rente ontvangsten (exclusief interne lening)   | 50             | 0                 |            | 50             |
| Rente ontvangst interne lening                 | 0              | 0                 | 0          | 0              |
| <b>Saldo ingaande kasstromen</b>               | <b>56.952</b>  | <b>1.093</b>      | <b>0</b>   | <b>58.045</b>  |
| Personeelsuitgaven                             | -5.678         | -138              |            | -5.817         |
| Onderhoudsuitgaven                             | -14.287        | -196              |            | -14.483        |
| Overige bedrijfsuitgaven                       | -7.564         | -132              |            | -7.696         |
| Rente betalingen (exclusief interne lening)    | -10.577        | -1                |            | -10.577        |
| Rente betaling interne lening                  | 0              | 0                 | 0          | 0              |
| Sectorspecifieke heffing                       | 0              | 0                 |            | 0              |
| Verhuurderheffing                              | -6.901         | -13               |            | -6.914         |
| Leefbaarheidsuitgaven                          | -280           | -3                |            | -283           |
| Vennootschapsbelasting                         | -3.073         | 0                 |            | -3.073         |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b>              | <b>-48.360</b> | <b>-482</b>       | <b>0</b>   | <b>-48.843</b> |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b> | <b>8.592</b>   | <b>611</b>        | <b>0</b>   | <b>9.203</b>   |

| Omschrijving  | DAEB<br>2020   | Niet-DAEB<br>2020 | Eliminatie | Totaal<br>2020 |
|---|----------------|-------------------|------------|----------------|
| <b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>                                |                |                   |            |                |
| <b>Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa</b>                |                |                   |            |                |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden   | 4.946          | 2.943             |            | 7.890          |
| 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                                 | 31             | -31               | 0          | 0              |
| <b>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>  | <b>4.977</b>   | <b>2.912</b>      | <b>0</b>   | <b>7.890</b>   |
| Investeringsen nieuwbouw huur                                       | -13.883        | 0                 |            | -13.883        |
| Investeringsen bestaand bezit                                       | -7.277         | 0                 |            | -7.277         |
| Aankoop woon- en niet woongelegenheden                              | -257           | -316              |            | -572           |
| Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden                   | 0              | 0                 |            | 0              |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop                     | -374           | -1.670            |            | -2.044         |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden                       | 0              | 0                 |            | 0              |
| Aankoop grond   | 0              | 0                 |            | 0              |
| Investeringsen overig   | -215           | -42               |            | -257           |
| <b>Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b> | <b>-22.005</b> | <b>-2.028</b>     | <b>0</b>   | <b>-24.033</b> |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>  | <b>-17.028</b> | <b>885</b>        | <b>0</b>   | <b>-16.143</b> |
| <b>Financiële Vaste Activa</b>                                      |                |                   |            |                |
| Ontvangsten verbindingen  | 0              | 7.200             |            | 7.200          |
| Ontvangen aflossing interne lening                                  | 0              | 0                 | 0          | 0              |
| Ontvangsten overig  | 22.900         | 13                | -22.900    | 13             |
| Uitgaven verbindingen   | 0              | 0                 |            | 0              |
| Uitgaven overig   | 0              | -22.900           | 22.900     | 0              |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>                         | <b>22.900</b>  | <b>-15.687</b>    | <b>0</b>   | <b>7.213</b>   |
| <b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>                  | <b>5.872</b>   | <b>-14.803</b>    | <b>0</b>   | <b>-8.931</b>  |
| <b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>                                    |                |                   |            |                |
| Nieuw te borgen leningen  | 18.500         | 0                 |            | 18.500         |
| Nieuwe ongeborgde leningen  | 0              | 0                 |            | 0              |
| Aflossingen geborgde leningen                                       | -30.202        | 0                 |            | -30.202        |
| Aflossingen ongeborgde leningen                                     | -86            | 0                 |            | -86            |
| Aflossing interne lening  | 0              | 0                 | 0          | 0              |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                      | <b>-11.788</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>   | <b>-11.788</b> |
| <b>Totaal jaarlijkse kasstroom</b>                                  | <b>2.676</b>   | <b>-14.191</b>    | <b>0</b>   | <b>11.516</b>  |
| <i>Verloop geldmiddelen</i>   |                |                   |            |                |
| Saldo begin verslagjaar   | 3.119          | 18.600            |            | 21.719         |
| Totaal jaarlijkse kasstromen  | 2.676          | -14.191           |            | -11.516        |
| <b>Saldo einde verslagjaar</b>                                      | <b>5.794</b>   | <b>4.409</b>      | <b>0</b>   | <b>10.204</b>  |

## 14. Ondertekening van de jaarrekening

### **Opmaken van de jaarrekening**

Bestuur

M.M. Kräwinkel  
Directeur-bestuurder

Someren, 11 april 2022

### **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, 11 april 2022

## **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 2021

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting woCom te Someren gecontroleerd.

| WIJ CONTROLEERDEN  | ONS OORDEEL   |
|--|---|
| De jaarrekening bestaande uit:<br>1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2021;<br>2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021; en<br>3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen. | Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting woCom op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). |

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting woCom zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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



## B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 24,0 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 € 1,15 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2021.

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 € 1.200.000 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 57.500 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

### Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting woCom staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting woCom.

Als gevolg van het beperkte belang van de in de consolidatie betrokken entiteiten hebben wij geen van die entiteiten als significante component aangemerkt. Onze werkzaamheden zijn dan ook primair gericht geweest op de financiële gegevens van Stichting woCom. De diepgang van onze werkzaamheden betreffende de andere entiteiten is in overeenstemming met het belang dat deze entiteiten in de geconsolideerde jaarrekening vertegenwoordigen.

Door bovengenoemde werkzaamheden hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

### 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 2021 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 de 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 opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn 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 borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens de meerjarenbegroting - 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 de 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 en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 3.4 "Risicobeheersing en controlesystemen" van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.





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

De door ons geïdentificeerde frauderisico's zien toe op vastgoed gerelateerde transacties, processen rondom de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management. Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting woCom bestaan de opbrengsten met name uit huren en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van de stichting met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin en hebben wij vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting woCom alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico inzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop.

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 2021 € 1.330 miljoen wat neerkomt op 95% 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 68-72 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>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>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><b>Controle input</b><br/>Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’, peildatum 31 december 2021. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd.</p> <p><b>Controle throughput</b><br/>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><b>Controle output</b><br/>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><b>Observaties</b><br/>Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>  |
| <p><b>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</b></p>   | <p><b>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</b></p>  |
| <p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 73 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. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</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"> <li>• De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario;</li> <li>• Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>• De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>• De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.</li> </ul> <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt 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</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p><b>Observaties</b><br/>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 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

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

- ▶ Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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



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

##### **Benoeming**

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

##### **Geen verboden diensten**

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

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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

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

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

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, 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 vennootschap;
- ▶ 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.

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



Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. 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, 11 april 2022

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

was getekend

M.A. van Rooij RA

---

### 7.3 WoCom in cijfers

| Omschrijving   | 2021         | Daeb         | niet-Daeb  | 2020         |
|--|--------------|--------------|------------|--------------|
| <b>Eenheden huurwoningen</b>                           | <b>8.067</b> | <b>8.045</b> | <b>22</b>  | <b>8.011</b> |
| <b>Eenheden in verzorgingshuizen</b>                   | <b>511</b>   | <b>511</b>   | <b>0</b>   | <b>463</b>   |
| kamerverhuur   | 14           | 14           | 0          | 14           |
| standplaatsen  | 6            | 6            | 0          | 6            |
| standplaatsen met woonwagens                           | 34           | 34           | 0          | 34           |
| <b>Overige wooneenheden</b>                            | <b>54</b>    | <b>54</b>    | <b>0</b>   | <b>54</b>    |
| <b>Subtotaal aantal wooneenheden</b>                   | <b>8.632</b> | <b>8.610</b> | <b>22</b>  | <b>8.528</b> |
| garages  | 370          | 149          | 221        | 361          |
| bedrijfsruimten/winkels                                | 13           | 0            | 13         | 13           |
| overig bezit   | 0            | 0            | 0          | 0            |
| maatschappelijk vastgoed                               | 24           | 24           | 0          | 21           |
| <b>Subtotaal aantal niet-wooneenheden</b>              | <b>407</b>   | <b>173</b>   | <b>234</b> | <b>395</b>   |
| <b>Totaal verhuureenheden</b>                          | <b>9.039</b> | <b>8.783</b> | <b>256</b> | <b>8.923</b> |
| <b>Specificatie mutaties verhuureenheden</b>           |              |              |            |              |
| opgeleverd   | 131          | 131          | 0          | 27           |
| verkocht   | -37          | -35          | -2         | -101         |
| sloop  | 0            | 0            | 0          | 0            |
| overig   | 0            | 0            | 0          | -4           |
| herclassificatie (overheveling)                        | 0            | 0            | 0          | 0            |
| aankoop/toevoeging                                     | 22           | 9            | 13         | 3            |
| <b>Totaal mutaties verhuureenheden</b>                 | <b>116</b>   | <b>105</b>   | <b>11</b>  | <b>-75</b>   |
| <b>Woningen verkocht onder voorwaarden</b>             | <b>173</b>   | <b>103</b>   | <b>70</b>  | <b>184</b>   |
| <b>Specificatie mutaties verkoop onder voorwaarden</b> |              |              |            |              |
| doorverkochte woningen definitief                      | -9           | -2           | -7         | -10          |
| naar in voorraad niet verkochte koopwoningen           | 0            | 0            | 0          | -4           |
| in verhuur genomen woningen                            | -2           | -2           | 0          | -3           |
| <b>Totaal mutaties verkoop onder voorwaarden</b>       | <b>-11</b>   | <b>-4</b>    | <b>-7</b>  | <b>-17</b>   |



## woCom in cijfers (vervolg)

| Omschrijving                                       | 2021         | Daeb         | Niet-Daeb | 2020         |
|--|--------------|--------------|-----------|--------------|
| <b>Huurwoningen naar netto-huurklasse</b>          |              |              |           |              |
| Goedkope huur:                                     | 1.235        | 1.235        | 0         | 1.090        |
| Betaalbare huur:                                   | 6.397        | 6.390        | 7         | 6.157        |
| Dure huur:   | 374          | 371          | 3         | 604          |
| Vrije huur:  | 61           | 49           | 12        | 160          |
|  | <b>8.067</b> | <b>8.045</b> | <b>22</b> | <b>8.011</b> |
| <b>Specificatie woongelegenheden naar gemeente</b> |              |              |           |              |
| Asten  | 334          | 334          | 0         | 334          |
| Cranendonck  | 1.455        | 1.455        | 0         | 1.446        |
| Heeze-Leende                                       | 1.026        | 1.012        | 14        | 1.022        |
| Helmond  | 2.030        | 2.026        | 4         | 2.029        |
| Laarbeek   | 2.195        | 2.191        | 4         | 2.172        |
| Someren  | 1.592        | 1.592        | 0         | 1.525        |
|  | <b>8.632</b> | <b>8.610</b> | <b>22</b> | <b>8.528</b> |

| Omschrijving   | 2021        | 2020        |
|--|-------------|-------------|
| <b>Het waarborgen van de financiële continuïteit</b>   |             |             |
| Interest Coverage Ratio (ICR)                          | 1,86        | 1,86        |
| Loan to Value (LTV op basis van beleidswaarde)         | 42,5%       | 47,1%       |
| Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)             | 51,4%       | 49,3%       |
| Dekkingsratio  | 26,9%       | 33,5%       |
| Onderpandrisico  | 26,8%       | 33,3%       |
| <b>Gemiddelden per VHE (netto vastgoedexploitatie)</b> |             |             |
| Lasten onderhoud                                       | 2.277       | 1.972       |
| Verhuur- en beheerkosten                               | 414         | 402         |
| Overige exploitatielasten                              | 978         | 1.113       |
| Eigen vermogen   | 121.774     | 113.751     |
| Balanswaarde   | 154.759     | 147.334     |
| WOZ-waarde   | 163.965     | 156.542     |
| <b>Formatieplaatsen einde jaar</b>                     |             |             |
| Directie   | 4,0         | 4,8         |
| Wonen  | 33,4        | 36,0        |
| Vastgoed   | 16,2        | 16,2        |
| Bedrijfsvoering  | 23,6        | 21,1        |
|  | <b>77,2</b> | <b>78,0</b> |
| Ziekteverzuimpercentage                                | 6,1%        | 5,7%        |

Witvrouwenbergweg 2  
5711 CN Someren  
Postbus 36  
5710 AA Someren

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

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

