

JAARVERSLAG 2020

Bestuursverslag, Governanceverslag en Jaarrekening
Definitief RvC-vergadering 13 april 2021



woCOM

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|-----|--|-----|
| 1 | INLEIDING..... | 3 |
| 1.1 | Korte terugblik op 2020..... | 3 |
| 1.2 | Leeswijzer jaarverslag 2020..... | 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..... | 17 |
| 3.3 | Continuïteit..... | 19 |
| 3.4 | Risicobeheersing en controlesystemen..... | 23 |
| 4 | BESTUURSVERKLARING..... | 29 |
| 5 | GOVERNANCEVERSLAG..... | 31 |
| 5.1 | Toezichthoudende taken en bevoegdheden..... | 31 |
| 5.2 | Samenstelling en deskundigheid..... | 33 |
| 5.3 | Integriteit en onafhankelijkheid van de Raad van Commissarissen..... | 35 |
| 5.4 | De Raad van Commissarissen als werkgever..... | 36 |
| 6 | JAARREKENING 2020..... | 38 |
| 7 | OVERIGE GEGEVENS..... | 114 |
| 7.1 | Controleverklaring van de onafhankelijke accountant..... | 115 |
| 7.2 | WoCom in cijfers..... | 123 |

1 INLEIDING

1.1 Korte terugblik op 2020

In 2020 heeft Covid-19, het Coronavirus, een dominante rol gespeeld. In de wereld, in de zorg, de samenleving, in ons dagelijks leven en dus ook bij woCom. Met alle collega's samen hebben we snel geschakeld. Zo hebben we veilig en goed werken kunnen combineren met onze dienstverlening aan onze (toekomstige) huurders. Schakelen als het er echt op aankomt, daarin is woCom sterk. Natuurlijk hebben we gebaald van de dingen die we niet konden doen, zoals op een gezellige manier afscheid nemen van collega's die met pensioen gingen, samen Sinterklaas en kerst vieren of het vieren van ons 100 jarige jubileum met huurders en elkaar. Maar er is ook veel energie gestoken in wat wel kon, al was het op een andere manier dan we vooraf bedacht hadden. We hebben zo gelukkig veel van onze voornemens, gericht op het verbeteren van ons werk en het ontwikkelen van onszelf, toch weten te realiseren. Gelukkig hebben we ook aandacht geschonken aan onze huurders die het door Corona niet altijd even makkelijk hebben. Zo hebben we met huurders gebeld om te vragen hoe het gaat, hebben we bloemen en ballonnen gebracht bij oudere huurders, hebben we kaartjes gestuurd naar alle huurders en hebben we huurders met betalingsproblemen geholpen. Dat alles is iets om trots om te zijn!

Successen

- Het huurdersoordeel voor onze dienstverlening hebben we na een dip heel goed weten te herstellen. Mooie uitdaging om vast te houden.
- Onze doelstelling gemiddeld energielabel B is behaald.
- Onze digitale bijeenkomsten met huurdersorganisaties, samenwerkingspartners en RvC zijn zeer goed verlopen en waardevol geweest voor onze nieuwe Strategische Visie 2021-2025.
- Binnen ons onderhouds- en nieuwbouwprogramma is een aantal bijzondere projecten gestart, uitgevoerd of voorbereid. Zoals het Paulusproject in Someren (mede voor Oro en Kempenhaeghe), de verduurzaming van woningen in de Annawijk in Helmond, en de innovatieve nieuwbouw aan de Kasteelherenlaan Helmond voor RAC.
- Onze Huurdersorganisaties hebben een format gemaakt voor prestatieafspraken dat we in 2021 gaan gebruiken.
- In de MRE-regio heeft woCom actief geparticipeerd in het collectieve ontwerp en de aanbesteding van gestandaardiseerde woningen waarmee de woningbouw een impuls kan krijgen.
- Covid-19 heeft ons creatief gemaakt. Met het zoeken naar nieuwe manieren van werken zijn (onbewuste) belemmeringen uit het verleden verdwenen. Zoals thuiswerken, op andere manieren contact zoeken met huurders, contactloos renoveren, als medewerker de ruimte nemen voor eigen initiatief, goede werkafspraken binnen teams enz.
- De organisatieontwikkeling is ingevoerd, met nieuwe manier van aansturen en het anders organiseren van ons werk (procesgericht). De uitrol en verankering vraagt een langere tijd, maar de uitkomsten van een uitgebreid onderzoek onder alle woCommers laat een overwegend (zeer) positief beeld zien. We zien dat natuurlijk ook in de praktijk. Drie voorbeelden:
 - Met de inrichting van de stuurtafel sturen de leidinggevenden bewuster en meer samen op wat aandacht behoef. Met de besluitafel en adviestafel zijn meer collega's actief betrokken bij de besluitvorming;

- Teams hebben teamplannen gemaakt en die zijn weer verwerkt in het jaarplan 2021 of de nieuwe strategische visie;
- Met de meeste collega's zijn door de managers persoonlijke ontwikkelgesprekken gevoerd.
- Het ziekteverzuim is fors gedaald door de gerichte aandacht voor re-integratie en bespreekbaar maken van disfunctioneren.
- De woCom-academie is gestart.
- Passend bij onze strategie hebben we het grootste deel van onze niet-Daeb portefeuille verkocht.
- De bedrijfslasten hebben wij structureel laag weten te houden.

Aandachtspunten

- Verder optimaliseren van onze dienstverlening: persoonlijk, dichtbij en aansluitend bij de klant.
- Het realiseren van de woonopgave in beschikbaar en betaalbaar woongenot.
- Stabiliseren en verbeteren van het verhuurproces en het proces voor dagelijks onderhoud.
- Het tijdig afhandelen van terugbelverzoeken en het verkleinen van het aantal doorverbindingen.
- Oplopende zoekduur woningzoekenden.
- Het beter benutten van de ruimte in de woningtoewijzing voor de groep middeninkomens.
- Blijvend aandacht houden voor evalueren op diverse manieren, belangrijk voor een lerende organisatie.

Financieel gezien voldoen de kernindicatoren van woCom aan de eisen van de toezichthouders Aw en WSW. Het financiële plaatje wordt echter steeds complexer. Op basis van markt ficties lijken we op papier steeds rijker. Het vermogen op basis van de marktwaarde stijgt ook dit jaar weer zeer fors (circa € 100 miljoen). De beleidswaarde, die uiteindelijk bepalend is voor onze investeringscapaciteit, blijft daar echter belangrijk op achter en stijgt slechts met € 23 miljoen.

Kijken we naar de inkomsten en uitgaven, de operationele kasstroom, dan zien we een verder oplopende fiscale druk. De trend is dat onze uitgaven veel harder stijgen dan onze inkomsten, waardoor we minder overhouden om te kunnen investeren. Dit beeld is representatief voor de hele corporatiesector. De Minister onderkent deze problematiek en bevestigt de conclusie uit het landelijk onderzoek Opgaven en Middelen dat onder de huidige fiscale druk corporaties op termijn niet in staat zijn hun opgaven te betalen. De structurele oplossing hiervoor wordt overgelaten aan het nieuwe kabinet.

Bestuursprioriteiten

De bestuursprioriteiten voor 2020 zijn grotendeels gerealiseerd:

Omschrijving

- | | |
|---------------------|--|
| 1. Anders aansturen | ✓ Opstellen en vaststellen organisatie-ontwikkelplan: de rolverdeling tussen manager en procescoach, de inrichting (bundeling processen, teams e.d.); ✓ Benoemen leidinggevendenden; ✓ De gecreëerde verbinding tussen leidinggevendenden actief houden en laten groeien. |
|---------------------|--|

Omschrijving

| | |
|---------------------------------------|--|
| 2. Anders organiseren | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Stellen van gezamenlijke prioriteiten en daarop toezien; ✓ Vaststellen van een organisatie-inrichting waarin de nieuwe werkvormen tot een recht komen; ✓ Faciliteiten beschikbaar stellen om nieuwe werkvormen; ✓ Opzet en uitvoeren evaluatie; ✓ Continue aandacht voor ziekteverzuim. |
| 3. Creëren ondersteunende omgeving | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Nieuwe invulling 'klassieke HRM-gesprekken' gericht op persoonlijke ontwikkeling en welzijn; ✓ impuls van de woCom-academie; ✓ vernieuwd mandateringsbesluit; ✓ nieuwe inrichting van besluitvorming gericht op bredere actieve participatie en stimuleren van vroegtijdige bespreking dilemma's en casuïstiek. |
| 4. Dienstverlening met meerwaarde | <ul style="list-style-type: none"> • Verbeteren van oordeel van huurders over onze processen; ✗ Implementatie van klantcontactstrategie; • Verbeteren interne 'vindbaarheid van informatie' en datakwaliteit. |
| 5. Externe verbinding en samenwerking | <p>Samenwerking met de huurdersorganisaties: ✓ nieuwe samenwerkingsovereenkomst voorbereid, vaststelling 2021; ✓ herijking sociaal plan bij renovatie en sloop, in overleg met HO's besloten huidige plan te continueren; ✓ de evaluatie van het duurzaamheidsbeleid; ✓ het vernieuwen van het ZAV-beleid.</p> <p>✓ In gesprek met samenwerkingspartners voor ons nieuwe Strategisch Plan; ✓ Voor 'VanEiges' nieuwe werkwijze tot een succes maken, routeplan voor vervolg opgesteld; ✓ In MRE-verband organisatie van kennissessies en introductie nieuw regionaal kansen & sanctiebeleid; ✓ als lid dagelijks bestuur Wooniezie, uitbesteding naar Enserve en toetreding van andere corporaties.</p> |

1.2 Leeswijzer jaarverslag 2020

- 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
554 woningen
23,1% aan bijzondere
doelgroepen en urgenten
1,4% aan middeninkomens



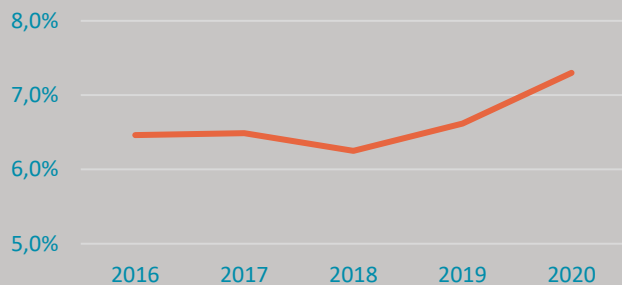
DOELEN

- ✓ maximaal 18 maanden zoekduur
- ✓ monitoren van slaagkansen
- ✓ meer toewijzen aan middeninkomens
- ✗ 38 sociale woningen verkopen (71% gerealiseerd)
- ✗ 43 woningen opleveren (63% gerealiseerd)

WONINGBEZIT

7.987 sociale woningen
517 overige wooneenheden
361 parkeren
24 dure huurwoningen
21 maatschappelijk
13 bedrijfspanden

MUTATIEGRAAD



VERKOCHT

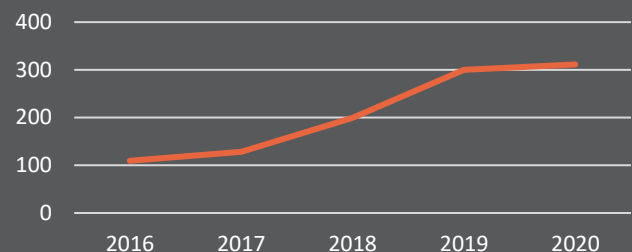
27 sociale woningen
11% aan zittende huurders
60 dure woningen
14 woningen teruggekocht
8 woningen na terugkoop
doorverkocht
7 bedrijfspanden

VERHUURPROCES

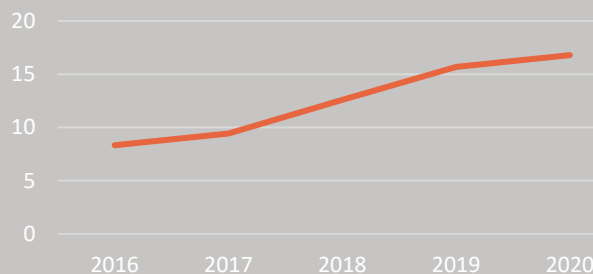
16,8 maand zoekduur
(gemiddeld bij verhuur)
19% toewijzing via loting
0,9 % leegstand
2,6 aanbiedingsgraad



REACTIEGRAAD



ZOEKDUUR



TEVREDENHEID

7,9 cijfer nieuwe huurder
92% tevreden huurders
8,1 oordeel vertrekkers
94% tevreden huurders



ONTWIKKELING

27 woningen opgeleverd
113 woningen (incl. 48 zorg)
in aanbouw
132 woningen
in ontwikkeling



wocom

BETAALBAARHEID



HUURPRIJS

€ 542 gemiddelde huurprijs
2,6% = inflatievolgende huuraanpassing (sociale huurwoningen)
3,6% huuraanpassing (dure huurwoningen)



HUURBELEID

In een werkgroep met huurders en medewerkers is een begin gemaakt om te komen tot een nieuw ZAV-beleid

DOELEN

- ✓ minimaal 80% woningen < 1^e aftoppingsgrens
- ✓ jaarlijkse huuraanpassing maximaal inflatie
- ✓ meer dan 95% verhuringen passend naar inkomen
- * huurachterstand lager dan 1,1%

VERHUUR

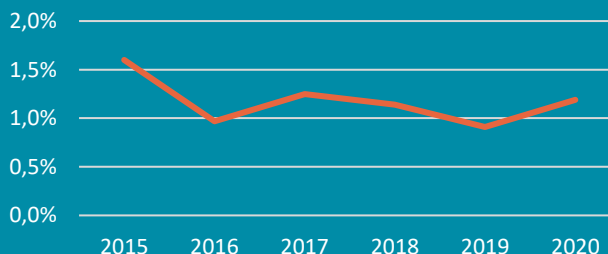
78% aanbod < grens voor huurtoeslag (€ 619)
99,3% passend verhuurd aan mensen met recht op huurtoeslag



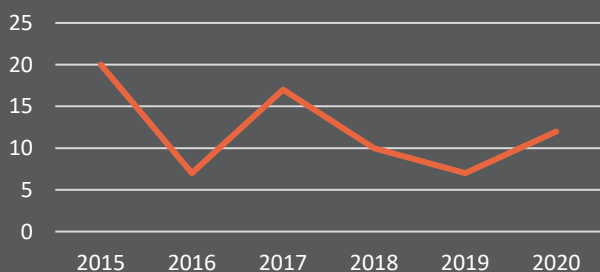
BETAALPROBLEEM

1,19% totale huursom
52% betreft achterstanden van huidige huurders en 48% vertrokken huurders

HUURACHTERSTAND



ONTRUIMINGEN ACHTERSTAND



ACHTERSTAND

63 doorverwijzingen naar de deurwaarder voor incasso
20 vonnissen rechtbank waarvan er 12 tot ontruiming hebben geleid

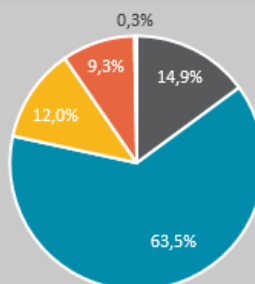


Voor elkaar



IN GESPREK

Gemiddeld 216 betaalafspraken. Bij navraag geeft 0,5% van de huurders aan dat coronamaatregelen de oorzaak is van de achterstand.



WONINGBEZIT

15% goedkoop
78% < 1^e aftopping
90% < 2^e aftopping
99,7% < sociale huurgrens

SAMENWERKING

Met alle gemeenten zijn de eerste afspraken gemaakt om te komen tot het project vroegsignalering.

#stop verhuurderheffing



woCOM

LEEFBAARHEID



OORDEEL BUURT

Huurders beoordelen hun woonomgeving met rapportcijfer 7,4. 88% van de huurder is tevreden, 54% geeft zelfs een 8 of hoger voor de buurt.



INITIATIEVEN

In de coronaperiode bloementjes-acties, rondbrengen van sterktekaarten en feestelijke ballonnen

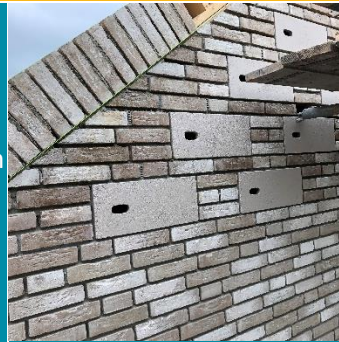
DOELEN (ook tijdens coronamaatregelen)

- ✓ bewonersbegeleiding bij grote projecten
- ✓ samenwerking sociaal domein
- ✓ zichtbaar zijn in wijken en buurten
- ✓ ondersteunen bewonersinitiatieven
- * 2 nieuwe gebiedsvisies (1 afgerond en 1 gestart)



CORONA

Vooral telefonisch contact vanwege coronamaatregelen. Huisbezoeken en gesprekken in wijk niet of slecht mogelijk. Geen stijging van meldingen vanwege maatregelen.

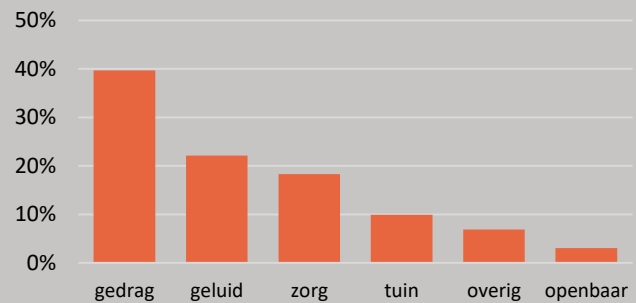


PROJECTEN

Gebiedsvisie Someren-Eind opgeleverd
Gebiedsvisie Heeze gestart
WijkOntwikkelingsPlan Annawijk behaald

OVERLAST EN WOONFRAUDE

Gemiddeld 112 overlast en woonfraudemeldingen per maand.

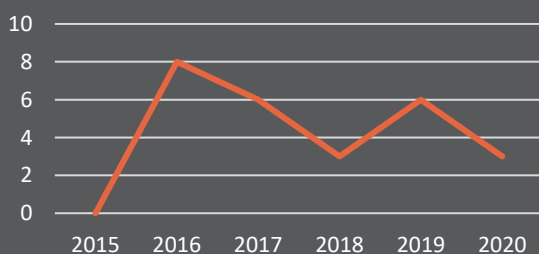


WONEN EN ZORG

Start bouw Paulusproject Someren voor cliënten Kempenhaeghe en ORO. Samenwerkingsovereenkomst met ORO ontwikkeling 20 app Kasteelherenlaan Helmond



ONTRUIMINGEN LEEFBAARHEID



UITGAVEN

Er is € 283 duizend euro uitgegeven aan leefbaarheid (het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving).

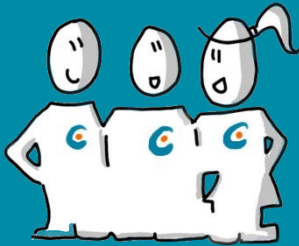
wocom

DIENSTVERLENING



TEVREDENHEID

Huurders beoordelen de dienstverlening in KWH-onderzoek met een 7,8 92% geeft minimaal een voldoende.



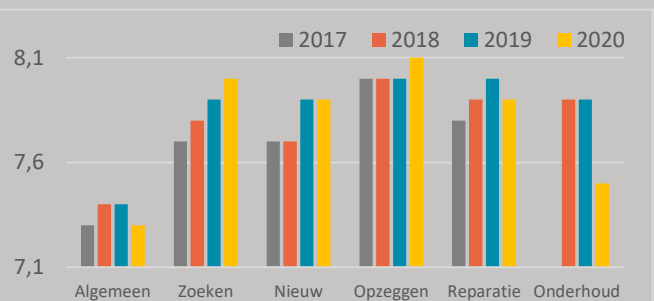
DOELEN

- ✓ huurderstevredenheid minimaal 7,5
- ✓ minimaal 90% huurders geven een voldoende
- * organiseren van 2 luisterpanels
- ✓ verbeteren dienstverlening: beter terugbellen
- ✓ verbouwing ontvangsthal: welkom bij woCom!
- opstellen klantvisie



KLANTVISIE

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



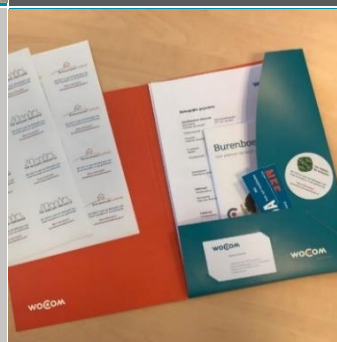
PARTICIPATIE

13 bewonerscommissies actief, 4 formele overlegmomenten met de 3 huurdersorganisaties
Ontwerp nieuwbouw
Annawijk ism omwonenden



TELEFOON

47.352 inkomende telefoongesprekken
39.037 zijn beantwoord door klantenservice.
2.838 zijn doorverbonden
5.377 keer heeft de beller de verbinding verbroken.



ADVIEZEN HO

4 positieve adviezen (huuraanpassing bij woningverbeteringen, begroting, wijzigen spelregels Wooniezie, verlenging sociaal plan) en negatief advies huurverhoging.

AFSPRAKEN

Er werd een bod uitgebracht op de 6 woonvisies en prestatieafspraken gemaakt met 6 gemeenten en 3 huurdersorganisaties



KLACHTEN

46 meldingen van ontevredenheid bij de organisatie, 4 bij de huurcommissie, 1 bij de geschillencommissie

woCOM

KWALITEIT



KWALITEIT
Huurders beoordelen de kwaliteit van hun woning met 7,3. Van de huurders is 89% tevreden, 49% geeft zelfs een 8 of hoger

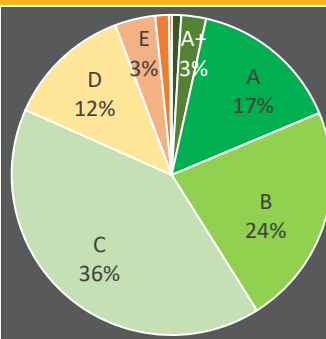


PROJECTEN

54 woningen Annawijk
Helmond, 14 woningen
Heindertweg Aarle-Rixtel

DOELEN

- ✓ gemiddelde energie-index 5,5 (label B)
- ✓ extra aandacht voor communicatie bij renovatie
- ✓ zonnepanelen en gasloos koken op verzoek
- ✓ evaluatie duurzaamheidsbeleid
- ✗ realisatie index planmatig onderhoud min. 90%
- ✗ realisatie index kortcyclisch onderhoud min. 95%



ENERGIESCORE

83,2% van de woningen heeft een 'groen' label (C of hoger). De gemiddelde energie-index is verbeterd tot 5,53 (5,5 is de grens tussen C en B).

ONDERHOUD

853 geschilderd
124 nieuwe kozijnen
79 nieuwe daken
107 nieuwe badkamers
245 nieuwe keukens
104 nieuwe toiletten



REPARATIES

8.076 reparatieverzoeken bij woCom gemeld
69% is in 1 bezoek opgelost



DUURZAAMHEID

199 woningen gasloos koken, bij 329 woningen zonnepanelen gelegd
54 woningen aardgasvrij gemaakt



TEVREDENHEID

7,9 reparaties
90% tevreden huurders
7,5 onderhoud
86% tevreden huurders

VEILIGHEID

bij 113 woningen asbest verwijderd, 196 nieuwe groepenkasten, 531 nieuwe ketels, 141 nieuwe mechanische ventilaties

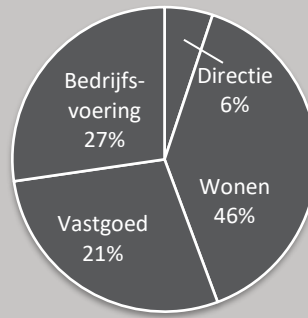


UITGAVEN

€ 3,4 miljoen aan dagelijks onderhoud (reparaties en kleine werkzaamheden bij verhuizing) € 11,0 miljoen aan planmatig onderhoud.

woCOM

ORGANISATIE



DOELEN

- ✓ werken met plezier en goed presteren
- ✓ stimuleren Leven Lang Ontwikkelen
- ✓ doorontwikkeling ontwikkelgesprek
- ✓ meten van de medewerkerstevredenheid

OR

4 leden en 1 vacature
5 overlegvergaderingen
(2 met commissarissen) en
10 informele overleggen
met bestuur.

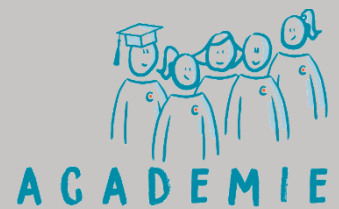
ONTWIKKELGROEP

Club van medewerkers die actief de ingezette organisatieontwikkeling volgt en haar ervaringen en inzichten deelt met het management & bestuur.

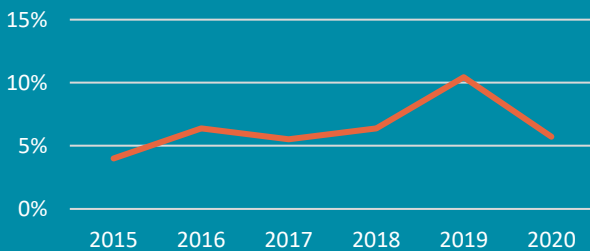


WO COM-ACADEMIE

Uitgebreid met podcasts, expeditie Loopbaan en voor (fysieke) maatwerktrainingen samenwerking met collega corporaties.



ZIEKTEVERZUIM



Aandacht voor agressie

Bijbscholing, optimalisering agressiebeleid, digitalisering meldingsproces en uitbreiding Bedrijfsopvangteam.



Desiree den Ouden

IN EN UIT DIENST



PERSONEEL

Vanwege corona zijn er geen activiteiten geweest.

EXTRA SERVICE

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



BEDRIJFSVOERING



100 JAAR WOCOM
Nieujaarbijeenkomst en 100 jaar woCom ineen vieren met alle collega's. Door corona is de viering voor huurders uitgesteld.



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

Gericht op 'Blijve klanten' en dienstverlening met meerwaarde, is samen met huurders en collega's een concept klantvisie opgesteld. Opmaat voor een dienstverleningsconcept.



EFFECTORY

Inzicht in de kwaliteit van de organisatie op het gebied van 'Betrokkenheid', 'Bevlogenheid', 'Efficiency' en 'Alignment'. Blijve woCommers.

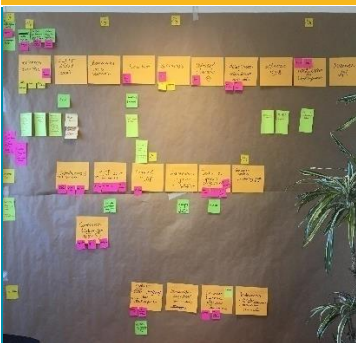


Bedrijfslasten



STRATEGISCHE VISIE

Met samenwerkingspartners in digitale sessies en met vragenlijsten opgehaald waar de focus moet liggen van woCom de komende jaren.



PROCESGERICHT

Procescoaches geïnstalleerd en begeleiden teams in hun werk en leveren van klantwaarde. Eerste successtappen gemaakt. Nadrukkelijk vervolg 2021.



BENCHMARK AEDES

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

TAFELS

Inrichting van besluitafel, adviestafel en stuurafel. Korte bondige én (intern) openbare overlegstructuur elke 2 weken.



RAPPORTAGE

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

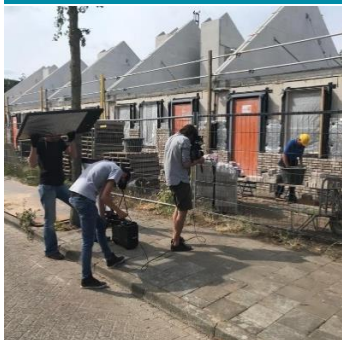
WOCOM

CONTINUÏTEIT



RATIO'S

| | norm | 2020 |
|---------------|-------|------|
| ICR | > 1,4 | 1,86 |
| LtV | <70% | 47% |
| Solvabiliteit | >20% | 49% |
| Dekking | <70% | 33% |
| Onderpand | <70% | 33% |

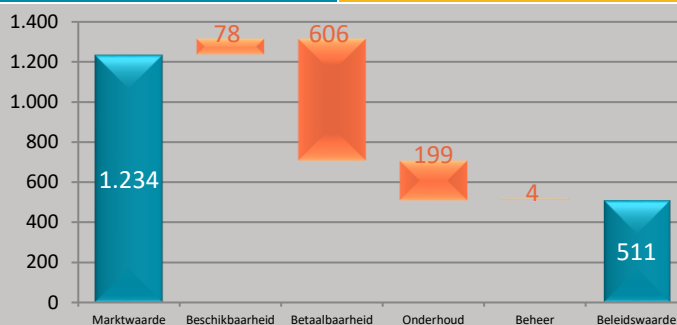


DOELEN

- ✓ voldoen aan financiële ratio's toezichhouders
- ✓ continuïteit bewaken
- ✓ verbeteren begrotingsproces en MJOP

RESULTAAT

| (€ 1 miljoen) | 2020 |
|----------------|-------------|
| Exploitatie | 14,0 |
| Investeringsen | -3,3 |
| Waarderen | 92,0 |
| Overig | -4,0 |
| TOTAAL | 98,7 |



LASTEN PER VHE

| | 2020 |
|---------------|--------------|
| Onderhoud | 1.972 |
| Exploitatie | 1.114 |
| Beheer | 550 |
| Rente | 1.146 |
| TOTAAL | 4.782 |

€ 723 MILJOEN

is de maatschappelijke bijdrage van woCom, waarvan € 606 miljoen door huurmatiging ten opzichte van de markthuur.



WAARDERING VASTGOED

In 2020 zijn onze stenen maar liefst € 92,0 miljoen meer waard geworden. In totaal € 1,23 miljard! Dit komt door de waardering tegen marktwaaarde. Na correctie voor verhuur (beschikbaarheid), sociale huurprijs (betaalbaarheid) en de werkelijke onderhoudsuitgaven (kwaliteit) resteert een beleidswaarde van € 511 miljoen.

HUISHOUDBOEKJE

| (€ 1 mln.) | 2020 |
|----------------------------|--------------|
| Huren | +57,0 |
| Verkopen | +5,8 |
| Reparaties | -3,5 |
| Onderhoud en verduurzaming | -18,8 |
| Rente | -10,5 |
| Leefbaarheid | -0,3 |
| Organisatiekosten | -9,4 |
| Belastingen | -12,8 |
| Verzekeringen | -0,3 |
| Nieuwbouw en aankoop | -14,4 |
| Leningen | -11,8 |
| SALDO | -18,7 |

KASTROMEN

De vrije kasstroom stijgt van circa € 8,7 miljoen in 2019 naar circa € 9,2 miljoen in 2020. Vrije kasstromen zijn belangrijk om nog te kunnen lenen.



BELASTING

woCom betaalde € 12,6 miljoen aan belasting in 2020: € 6,9 miljoen aan verhuurdersheffing en € 3,1 miljoen vennootschapbelasting.



woCOM

GOVERNANCE



CONTROLE

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



INTEGRITEIT

geen meldingen incident integriteit
geen meldingen klokkenluider

DOELEN

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



COMPLIANCE

Invoering UBO-register in 2020. Woningcorporaties vanaf 5.000 VHE zijn per 1 januari 2020 aangemerkt als OOB.



OORDEEL TOEZICHT

Autoriteit woningcorporaties (Aw):
✓ actualiseren integriteitscode en klokkenluidersregeling. Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geen opmerkingen.



RISICOSYSTEEM

In 2020 is voor de strategische risico's de risicobereidheid bepaald en zijn de managers meegenomen in het monitoren van risico's middels het risicosysteem.



ACCOUNTANT

Goedkeurende controleverklaring en geen materiële opmerkingen in managementletter.



INTERNE AUDITS

Audits voor: IT, verkoop/terugkoop, AVG, woningtoewijzing, marktwaarde. Nieuwe opzet controleplanning 2021, zorgt voor kort cyclische toetsing en betere inbedding 3LOD.

PRIVACY

Er zijn 4 meldingen over privacy geweest. Er zijn geen meldingen aan de Autoriteit geweest.



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

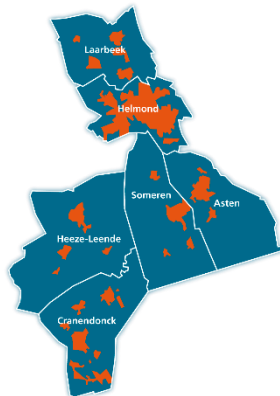
| | |
|--------------|-------|
| Woningen | 2.146 |
| Overig wonen | 26 |
| Niet wonen | 101 |

Gemeente Heeze-Leende

| | |
|--------------|-----|
| Woningen | 917 |
| Overig wonen | 105 |
| Niet wonen | 12 |

Gemeente Cranendonck

| | |
|--------------|-------|
| Woningen | 1.427 |
| Overig wonen | 19 |
| Niet wonen | 1 |



Gemeente Helmond

| | |
|--------------|-------|
| Woningen | 1.955 |
| Overig wonen | 74 |
| Niet wonen | 239 |

Gemeente Asten

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

Gemeente Someren

| | |
|--------------|-------|
| Woningen | 1.338 |
| Overig wonen | 187 |
| Niet wonen | 27 |

Omgeving

| Onderdeel | 2020 | 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 woningen en meer kleine, betaalbare woningen |
| Economie | De economische ontwikkeling was goed, maar de coronacrisis heeft de boel op scherp gezet. Met veel overheidssteun wordt de economie staande gehouden in 2020. De prijzen van bouwmaterialen en uurloren stijgen erg hard. Evenals de vastgoedwaarde. | Betaalbaar bouwen en onderhouden komt ook bij woCom onder druk door prijsstijgingen. 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. |
| 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. | Ook in de wijken waar woCom actief is, leiden de toewijzingsregels tot een concentratie van mensen met een lager inkomen of een zorgbehoefte. Sturen op gedifferentieerde wijken wordt steeds belangrijker. Maar ook lastiger. |
| 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. Pilots zijn voorbereid en worden in 2021 uitgevoerd. |
| Ecologie | Aandacht voor duurzaamheid in nieuwbouw, renovatie, energieopwekking en het afkoppelen van aardgas blijft onverminderd. | WoCom volgt de strategie uit het duurzaamheidsbeleid: eerst maximaal isoleren (verbruik verminderen), dan de installatie verduurzamen. In 2020 is het duurzaamheidsbeleid geëvalueerd |

| Onderdeel | 2020 | woCom |
|-----------|--|--|
| Politiek | De politieke aandacht voor het wonen en corporaties is groot. De verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting en de negatieve invloed daarvan op de investeringscapaciteit komen steeds nadrukkelijker op de politieke agenda te staan. Het rapport 'Opgaven en middelen' en intensief lobby werk tonen de noodzaak aan. Hopelijk met het gewenste effect in nieuw kabinetsbeleid 2021 en een minister van Volkshuisvesting. | en aangescherpt op onderzoek, ervaringen en realiteit. Het evenwicht tussen investeren in nieuwbouw versus verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid is erg lastig. De lokale politiek zit niet stil. Vooral de gemeente Helmond heeft een hoge ambitie als het gaat om versnellen van de woningvoorraad. De koers in de nieuwe strategische visie is daarom doorgaan op de ingeslagen weg, met nog meer focus op beschikbaarheid van betaalbaar woongenot in leefbare wijken. |

Woningmarkt

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

| Onderdeel | 2020 | Trend |
|----------------------------------|------------|---|
| Aanbod (mutatiegraad) | 7,3 % | Stijgt sinds 2018 |
| Reactiegraad advertenties | 311 | Blijft stabiel |
| Zoekduur | 16,8 (mnd) | Volgt trendmatige stijging over afgelopen jaren |
| Aanbiedingsgraad | 2,6 | Gedaald ten opzichte van vorige jaren |
| Verhuring bijzondere doelgroepen | 23,1 % | in lijn met vorige jaren en prestatieafspraken |
| Samenwerking Wooniezie | versterkt | Beheer is uitbesteed aan externe partij, waardoor Wooniezie sterk is verbeterd. |

Nieuwbouw

WoCom vergroot het aanbod door extra sociale huurwoningen te realiseren. In 2020 zijn 27 woningen opgeleverd en is de bouw gestart van nog eens 113 woningen. De nieuwbouwrealisatie wordt kritisch gemonitord. In 2020 is de ontwikkeling opgestart van de eerste projecten met Industrieel Flexibel Demontabele (IFD) woningen en we zijn partner in de samenwerking SGE standaardisering sociale huurwoning. Deze ontwikkelingen dragen, door het verkorten van het ontwikkel-/bouwproces, bij aan de versnelling van woningbouw.

Onderhoud en verduurzaming

In 2019 is gestart met 3 pilotprojecten waarbij woningen verduurzaamd zijn tot BENG niveau. In 2020 heeft een van deze pilots een vervolg gekregen met de verduurzaming van 54 woningen in de Annawijk. Dak, gevel en kozijnen werden aangepakt en zo goed geïsoleerd dat de woningen geschikt zijn voor laagtemperatuur verwarming zonder aardgas.

Naast deze BENG renovatie hebben de dak- en gevelrenovatie Heindertweg Aarle-Rixtel, dakrenovatie Cortenbachstraat/Floreffestraat Helmond en de kozijnvervanging Praatsveld Soerendonk/Dissel Maarheeze plaatsgevonden.

Bij mutatie of op verzoek wordt in de regel het kookgas vervangen door een elektra-aansluiting. Zonnepanelen worden op verzoek of planmatig aangeboden.

De vervanging van badkamer, keuken, toilet heeft projectmatig plaatsgevonden en de voorbereidingen zijn getroffen om in 2021 te starten met de pilot vraaggestuurd binnenonderhoud.

Participatie

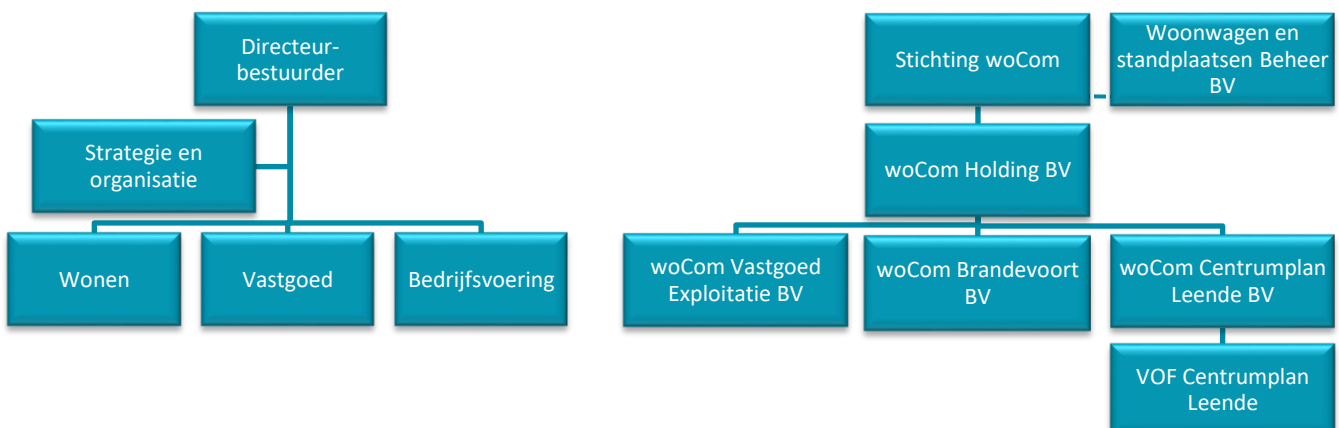
Overleg op bestuurlijk niveau.

| 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 | samenwerking algemeen en met gemeente, inclusieve samenleving, in 2020: uitbesteding uitvoeringsorganisatie Wooniezie aan Enserve; uitbreiding deelnemende corporaties Wooniezie; implementatie nieuwe urgentie-verordening, kansen en sanctiebeleid; pilot |
| Bestuurders MRE-corporaties | Vanwege corona-maatregelen uitgesteld | gestandaardiseerde woningbouw gezamenlijk programma voor permanente educatie |
| Van Eiges | Minimaal 3 bijeenkomsten in 2020 | evalueren en verbeteren en routeplan voor 2021-2025 |

3.2 Organisatie

Organogram en nevenstructuur

De structuur van de interne organisatie is in 2020 niet gewijzigd. Ook de nevenstructuur van woCom is in 2020 niet gewijzigd.



Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage is in 2020 flink gedaald. In januari was het verzuimpercentage nog 10,74% en na een geleidelijke afbouw is het verzuimpercentage in juni gedaald tot 3,57%. Dit percentage hebben we gemiddeld gedurende de rest van 2020 weten vast te houden. We richten ons op preventie, scheiden disfunctioneren van verzuim, hebben continu aandacht voor de zieke collega én het team, onderhouden korte lijnen met de Arbodienst en zetten tijdig interventies in.

Nieuwe medewerkers

In 2020 kwamen 10 nieuwe medewerkers in dienst. Daarnaast werken tijdelijke medewerkers ingehuurd voor o.a. ziektevervangings. WoCom hecht veel waarde aan het goed inwerken van nieuw geworven talent. Dat doen we door het delen van de kernwaarden, missie/visie en belangrijke woCom regels en procedures in het arbeidsvoorwaardengesprek. Op de eerste werkdag gaat het (maatwerk) inwerkprogramma van start waarin de nieuwe medewerker kennismaakt met collega's, netwerken en systemen en krijgen zij een buddy die hen helpt in het dagelijkse werk. Er worden momenten van feedback en reflectie georganiseerd om medewerkers zich direct thuis te laten voelen.

Onderzoek en ontwikkeling

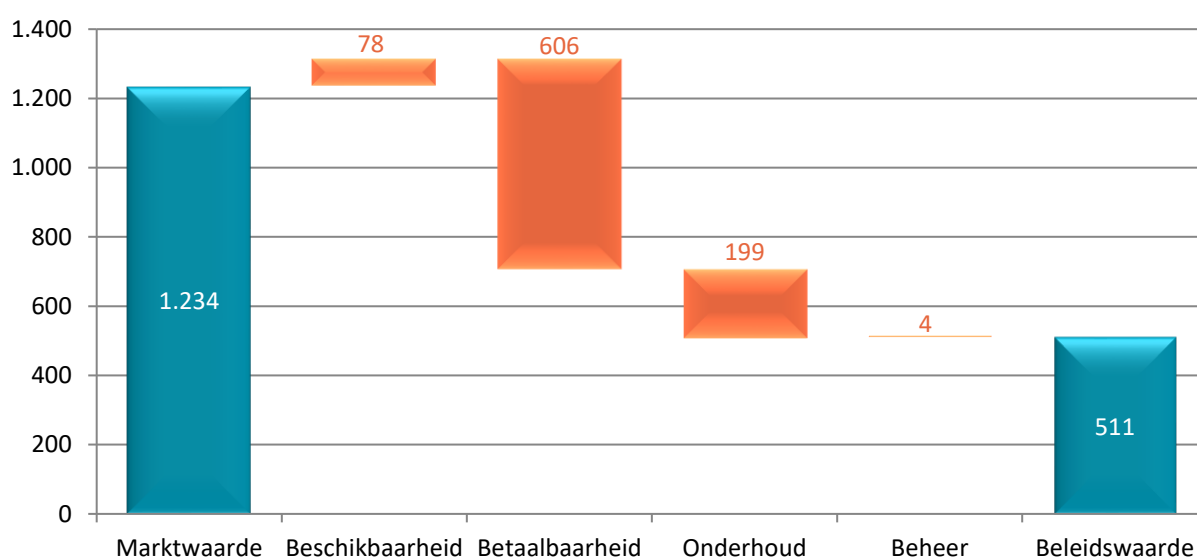
| Thema | Aanleiding | Stand van zaken |
|--|---|---|
| <i>Betaalbaarheid</i> - Implementatie traject schuldhulpverlening Helmond | Wens en belang van snelle toeleiding, minder uitzettingen, minder betalingsregelingen | In alle kernen bezig met het implementeren van vroeghulpverlening |
| <i>Betaalbaarheid & Kwaliteit</i> - Zonnepanelen op verzoek of bij mutatie aangebracht | Verlagen van de woonlasten en verbeteren energiestaat woning | Door oproep in de BijBuurten succesvol resultaat gehaald. |
| <i>Beschikbaarheid</i> - Doorstroomproject voor senioren (pilot Cranendonck) | Passende huisvesting voor senioren en jongeren, verhuisketen verlengen | In T3 wederom opgepakt, samen met de gemeente en huurdersraad |
| <i>Beschikbaarheid - Betere info woningzoekenden</i> | Veel weigeringen en daardoor lange doorlooptijd en verhoogde kans op leegstand | De informatievoorziening aan woningzoekenden en acceptatiegraad is verbeterd. |
| <i>Beschikbaarheid</i> – Raamcontract standaard sociale huurwoningen | Versnellen en verhogen bouwproductie door gezamenlijke inkoop en standaardisering. | Raamcontract tussen 13 MRE corporaties en 2 aannemers voor de bouwrealisatie van 200 tot 250 standaard sociale huurwoningen per jaar |
| <i>Leefbaarheid</i> - Samenwerking in project Van Eigens | Verlengen samenwerkingsafspraken t/m 2025. | Gemeente Helmond kiest voor nieuwe koers in sociaal domein. |
| <i>Kwaliteit & duurzaamheid</i> - Begrotingscyclus verbeteren | Realisatie index verbeteren | Aanzienlijke verbetering behaald ten opzichte van 2019 (van 55% naar 74%), we gaan het verbeteringsproces continueren. |
| <i>Kwaliteit</i> - Evaluatie duurzaamheidsbeleid | Bijsturen onderhoudsmaatregelen o.b.v. actuele informatie | Evaluatie afgerond, afgestemd met huurdersorganisaties, vastgesteld en verwerkt in MJOP. |
| <i>Organisatie</i> – Corona-maatregelen | Covid-19 pandemie. Beperkende maatregelen i.c.m. lock-down | Faciliteiten voor thuiswerken; aangepaste dienstverlening met meerwaarde; bedrijf continuïteit op orde |
| <i>Organisatie</i> – Organisatieplan 'Blij woCommers, blij klanten' | Anders aansturen, anders organiseren. 3 hobbels: werkdruk; samenwerken; aansturing | Per 1 juni managers en procescoaches aangesteld; teamontwikkelplannen gemaakt; persoonlijke ontwikkeling; werkwijzes aangepast. Doorloop in 2021. |

| Thema | Aanleiding | Stand van zaken |
|--|---|---|
| Bedrijfsvoering - Dashboards met informatie over processen (SLIMR) | Inzicht en overzicht, samen met andere corporatie | Verhuurproces is gereed, data-analyse ter voorbereiding op vervolg dashboards |

3.3 Continuïteit

Waardering: marktwaarde – beleidswaarde

Eind 2020 bedraagt de marktwaarde € 1.234 miljoen. Deze waarde komt echter niet beschikbaar om uit te geven omdat deze niet gerealiseerd wordt. De maatschappelijke bijdrage van woCom is € 723 miljoen, verdeeld over de categorieën beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer. Dit resulteert eind 2020 in een beleidswaarde van € 511 miljoen. Grafisch ziet dit er als volgt uit;



Hierbij kunnen de maatschappelijke afslagen als volgt verklaard worden:

Beschikbaarheid

De *opslag* voor beschikbaarheid is met € 67 miljoen gestegen van € 11 miljoen naar € 78 miljoen. De verhoging van de overdrachtsbelasting, drukt de marktwaarde € 52 miljoen harder dan vorig jaar. Het hogere aantal woningen met een door-exploiteerscenario (5.522 i.p.v. 3.735) levert een opslag van € 15 miljoen ten opzichte van vorig jaar. Voor het eerst is in 2020 het uitpondscenario met 31,5% in de minderheid. De waarde door-exploiteren bedraagt bij de woningen nu 101,7% ten opzichte van het uitponden (2019: 92,7%).

Betaalbaarheid

Deze afslag stijgt met € 90 miljoen van € 516 miljoen naar € 606 miljoen. € 74 miljoen hiervan komt door de groeiende wig tussen markt- en streefhuur. Oorzaak is onder andere de toenemende gerichtheid op de DAEB portefeuille. De overige € 16 miljoen komt door de per saldo gestegen verhuurderheffing. De gestegen WOZ-waardes hebben een sterkere invloed op de heffing dan de lagere tarieven.

Kwaliteit

De afslag voor kwaliteit is gestegen van € 165 miljoen naar € 199 miljoen. Dit is het gevolg van de stijging van de eigen onderhoudsnorm van € 2.178 naar € 2.332. Deze stijging is vooral het gevolg van de fasering van BENG renovaties, waardoor een groter aandeel in het onderhoud terecht komt.

Beheer

De opslag voor het beheer van € 5 miljoen in 2019, is gedaald naar € 4 miljoen in 2020. Dit komt vooral door de stijging van de beheernorm van € 709 naar € 737 per woning. Deze stijging van € 28 per woning ligt in lijn met de inflatie, maar is sterker dan de marktstijging (€ 10 per woning).

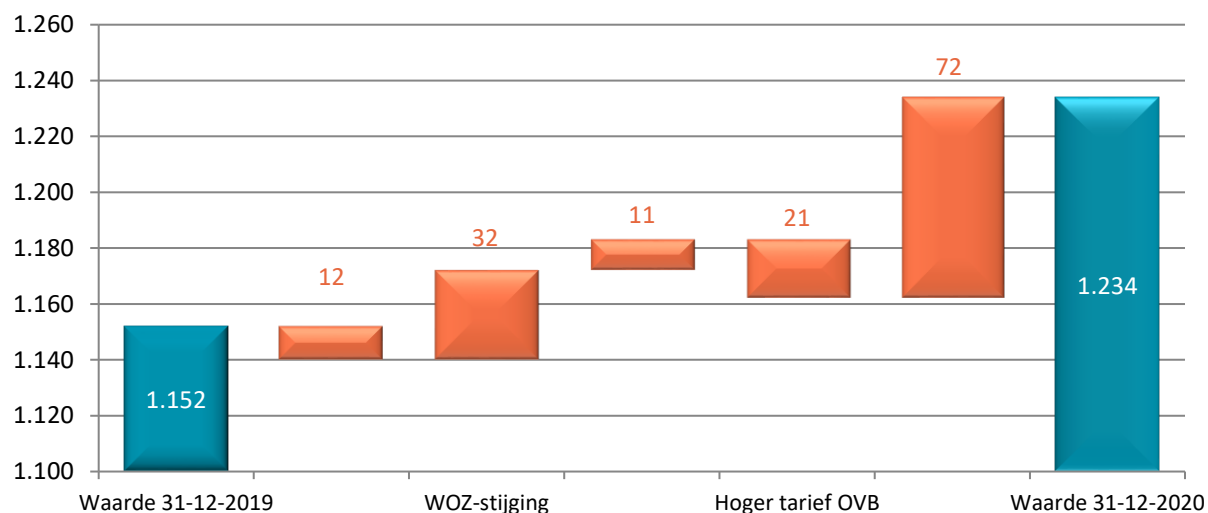
De beleidswaarde is eind 2020 met € 511 miljoen € 24 miljoen hoger dan die van eind 2019. Het verloop van de beleidswaarde is als volgt:

| Mutatie | Bedrag (x € 1.000) |
|---|--------------------|
| Stand per 1 januari | 486.948 |
| Voorraadmutaties | -8.563 |
| Daling disconto van 6,13% naar 5,68% | 35.762 |
| Stijging contract-huren +2,49% | 13.328 |
| Stijging streefhuren +2,87% | 26.095 |
| Stijging gemiddeld onderhoud van € 2.178 naar € 2.332 | -40.684 |
| Stijging beheernorm van € 709 naar € 737 | -7.397 |
| Overige mutaties | 5.047 |
| Stand per 31 december | 510.537 |

De stijging van de streefhuur met 2,87% komt vooral door de stijging van de puntprijs per 1 juli 2020. De stijging van de contracthuur is iets lager dan de algemene jaarlijkse huurverhoging van 2,6%. De verklaring van de stijging van het onderhoud en de daling van de beheerlasten zijn reeds toegelicht bij de 'waterval'.

Toelichting verloop marktwaarde

De marktwaarde is met € 82 miljoen gestegen naar € 1.234 miljoen. De belangrijkste mutaties zijn:



Voorraadmutaties (- € 12 miljoen)

Er zijn voor € 5,5 miljoen 27 woningen opgeleverd en 3 woningen aangekocht. Voor € 17,3 miljoen zijn 87 woningen, 7 parkeerplekken en 7 BOG objecten verkocht en voor € 0,2 miljoen zijn er per saldo 4 vhe's uit exploitatie genomen.

WOZ stijging (+ € 32 miljoen)

De WOZ-waarde is over 2020 met gemiddeld 7,7% gestegen.

Minimale mutatiegraad 4% (+ € 11 miljoen)

In het handboek 2020 is de minimale mutatiegraad voor woningen verhoogd van 2% naar 4%. Hierdoor wordt bij een aantal marktclusters sneller de leegwaarde of markthuurgerealiseerd.

Hoger tarief OVB (- € 21 miljoen)

Met ingang van 1 januari wordt het tarief van de overdrachtsbelasting verhoogd van 2% naar 8% voor beleggers. Deze stijging overeenkomstig het handboek 2020 is meegenomen in de eindwaarde van het bezit. Hierdoor daalt de marktwaarde met € 21 miljoen.

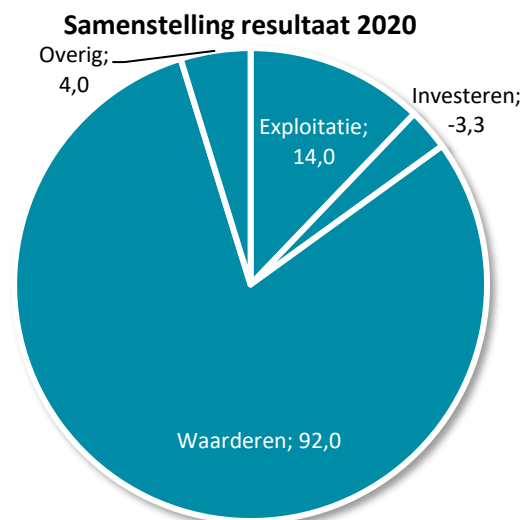
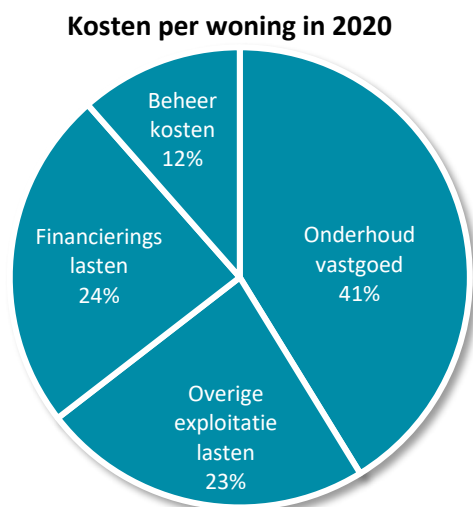
Lagere discontovoet (+ € 72 miljoen)

De woningmarkt is in 2020 ongekend sterk gebleven. Ondanks de Corona-pandemie is er sprake van stijgende waardes en teruglopende risico's. Dit zien we terug in een daling van de discontovoet van 6,35% naar 5,86%. Hierdoor wordt de portefeuille € 72 miljoen meer waard.

Met uitzondering van de voorraadmutaties zijn de mutaties het gevolg van marktontwikkelingen en wijzigingen in het Handboek 2020.

Toelichting jaarresultaat

Het jaarresultaat 2020 is € 98,7 miljoen. Naast de waardeontwikkeling van de portefeuille van € 92,0 miljoen was er een positief resultaat van € 6,7 miljoen. Dit is het saldo van een exploitatieresultaat van + € 14,0 miljoen, leefbaarheidsuitgaven - € 0,8 miljoen, onrendabele investeringen - € 4,3 miljoen, verkopen + € 1,0, waardeverandering financiële activa + € 0,5 miljoen en vennootschapsbelasting - € 3,7 miljoen.



Het exploitatie resultaat ligt € 0,4 miljoen lager dan in 2019. Per woning ziet dat er als volgt uit:

| Omschrijving | 2020 per vhe | 2019 per vhe |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Huren | 6.345 | 6.205 |
| Onderhoud vastgoed | -1.972 | -1.969 |
| Overige exploitatielasten | -1.114 | -924 |
| Financieringslasten | -1.146 | -1.148 |
| Beheerlasten | -550 | -565 |
| Vastgoedexploitatie | 1.564 | 1.599 |

WoCom heeft € 14,5 miljoen uitgegeven aan onderhoud. Daarnaast heeft woCom € 7,3 miljoen geïnvesteerd in haar bestaande woningen. Hierbij gaat het vooral om renovaties die bijdragen aan de verduurzaming.

Toelichting eigen vermogen

Het eigen vermogen van woCom bedraagt € 1.015 miljoen eind 2020. De stijging is het gevolg van het positieve jaarresultaat. Hiervan wordt € 723 miljoen niet gerealiseerd, omdat woCom minder dan de markthuurg vraag en extra in kwaliteit investeert. Gecorrigeerd voor deze effecten bedraagt het eigen vermogen € 292 miljoen.

Continuïteit op termijn: ontwikkeling ratio's

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

| | Norm Aw-WSW | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|----------------|-------------|------|------|------|------|------|------|
| ICR | 1,4 | 1,9 | 1,7 | 1,7 | 1,9 | 1,9 | 1,9 |
| Loan to Value | <85% | 47% | 52% | 54% | 55% | 56% | 56% |
| Solvabiliteit | >15% | 49% | 42% | 41% | 41% | 40% | 40% |
| Dekkingsratio | <70% | 33% | 36% | 36% | 34% | 33% | 31% |
| Onderpandratio | <70% | 33% | 36% | 36% | 34% | 33% | 31% |

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 € 61,7 miljoen meer uit dan er binnenkomt. Daarvan komt € 21,1 miljoen uit eigen middelen en € 40,6 miljoen wordt (bij)geleend. Dit heeft het volgende effect op de kasstromen tot en met 2025:

| Bedrag (x € 1.000) | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|------------------------|----------------|---------------|-----------|---------------|-----------|------------|
| Huur | 56.619 | 57.334 | 58.702 | 59.933 | 61.053 | 62.178 |
| Opbrengsten | 1.426 | 1.369 | 1.468 | 1.581 | 1.695 | 1.830 |
| Onderhoud | -14.483 | -16.931 | -20.286 | -20.320 | -20.361 | -20.054 |
| Personeel | -5.817 | -6.293 | -6.383 | -6.351 | -6.471 | -6.633 |
| Ov. exploitatie | -7.979 | -8.789 | -8.841 | -8.902 | -9.285 | -9.423 |
| Rente | -10.583 | -9.761 | -9.041 | -8.969 | -8.854 | -8.960 |
| Verhuurheffing | -6.914 | -6.267 | -5.639 | -5.295 | -6.226 | -7.102 |
| Vennootschapsbelasting | -3.073 | -4.290 | -3.697 | -3.685 | -3.558 | -3.651 |
| Investeringen | -24.020 | -36.108 | -26.771 | -26.371 | -28.743 | -21.192 |
| Verkopen | 7.890 | 23.031 | 9.494 | 7.203 | 6.461 | 11.736 |
| Financieringen | -11.788 | 5.610 | 11.023 | 8.383 | 14.327 | 1.211 |
| Kasmiddelen | -18.722 | -1.095 | 29 | -2.793 | 38 | -60 |

Corona

Vooralsnog is het aantal huurders met betalingsproblemen beperkt. Op korte termijn verwacht WoCom dan ook geen acute liquiditeitsproblemen. Op (middel)lange termijn worden mogelijk wel consequenties verwacht voor de vermogenspositie. Wellicht dat de markt- en beleidswaarde gaan dalen, onder invloed van een hogere disconteringsvoet. Op basis van uitgevoerde stresstesten worden hieruit geen continuïteitsproblemen verwacht.

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 2020 is risicomanagement verder ingebed. 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. In de tertiaalrapportage wordt gerapporteerd over de beheersing van de onderkende risico's. Over de voortgang en verbeteracties wordt periodiek gerapporteerd aan het bestuur en de Raad van Commissarissen. Risico's in brede zin worden expliciet benoemd bij de besluitvorming van bestuur en Raad van Commissarissen. |
| Statuten en reglementen | In 2020 is de gewijzigde governancecode in de RvC behandeld. Verder zijn de volgende stukken geactualiseerd in 2020: <ul style="list-style-type: none"> - Treasurystatuut en treasuryjaarplan - Investeringsstatuut - Integriteitscode en klokkenluidersregeling - Procuratieregeling |
| Integriteitscode en Klokkenluidersregeling | De Integriteitscode en Klokkenluidersregeling geven weer wat verwacht wordt van houding en gedrag van toezichthouders, bestuur, management en medewerkers en hoe er wordt omgegaan met (het vermoeden van) misstanden. Beide zijn gepubliceerd op de website. De actualisatie heeft in 2020 plaatsgevonden. door de coronacrisis is de bijeenkomst omtrent integriteit verschoven naar Q1-2021. |
| Strategisch plan | 2020 heeft in het teken gestaan van een nieuw strategisch plan. Formalisering vindt in 2021 plaats. |
| 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 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. |
| Procesmanagement | WoCom legt de processen vast in procedures. Belangrijke beheersingsmaatregelen zijn hierin uitgewerkt. De procedures vormen zowel een toetsingskader als de mogelijkheid tot procesoptimalisatie. |

| Middel/ instrument | Omschrijving |
|--------------------|--|
| Externe accountant | De accountant voert de wettelijk verplichte controle op de verslaglegging uit en geeft hierover een verklaring af. De accountant onderzoekt de interne procesgang en rapporteert hierover in de managementletter. De accountant spreekt minimaal één keer per jaar met de Raad van Commissarissen. De bevindingen uit de managementletter zijn opgepakt en worden periodiek gemonitord. De interne organisatie en administratieve processen die relevant zijn voor de jaarrekeningcontrole, voldoen aan de daaraan te stellen eisen. |

Uit voornoemde maatregelen zijn geen opvallende bijzonderheden naar voren gekomen in 2020.

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 | Risico-avers: gestructureerd aandacht voor het beheersen van risico's |
| 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. |
| 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 2020

| | Omschrijving |
|----------|--|
| Werkdruk | In 2020 is werkdruk een blijvend punt van aandacht gebleken. Er is een ontwikkelingstraject in gang gezet om zorg te dragen dat deze werkdruk in mindere mate wordt ervaren. Hiermee is invulling gegeven aan het aandachtspunt dat in 2019 is benoemd. |
| IT | In 2020 blijft de beheersing van de autorisaties ook een punt van aandacht. Met name bij de bescherming van bijzondere persoonsgegevens van onze huurders. Hier is invulling aan gegeven door de autorisaties die toegang geven tot deze gegevens functie-afhankelijk toe te wijzen. |
| Corona | Het grootste risico in 2020 was en is nog steeds de Covid-19 pandemie. Onzekerheid omtrent de maatregelen en het beleid hierbij heeft ertoe geleid dat er continue met een korte horizon hiernaar gekeken wordt. De uiteindelijke effecten bleken in 2020 te overzien en hebben nagenoeg geen grote impact gehad op de bedrijfsvoering van woCom. Desondanks blijft dit de aandacht krijgen en houden. Met name vanwege die grote onzekerheid. |

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. 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. |
| Bestuurder | De bestuurder is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het risicomanagement binnen woCom, waaronder de naleving van interne regelgeving en externe wet- en regelgeving. De bestuurder is verantwoordelijk voor de inventarisatie en het management van de risico's verbonden aan de activiteiten van de stichting. Hij/zij informeert de medewerkers daarover, spreekt ze daarop aan en vertoont voorbeeldgedrag. De bestuurder is verantwoordelijk voor de uitvoering en monitoring van het risicomanagement beleid en de inrichting van het risicomanagement proces. De bestuurder heeft een goed inzicht in de belangrijkste risico's die door woCom worden gelopen. 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. |
| 1 ^e lijn | De lijnorganisatie voert kort op het proces controles uit. Op deze manier ontstaat de mogelijkheid om snel bij te sturen en preventieve maatregelen te nemen. |
| 2 ^e lijn | De (business)controller en Controller Compliance en Risk hebben taken die behoren bij de tweede lijn. Om de onafhankelijkheid zoveel mogelijk te waarborgen, toetst het team Control conform het intern auditplan. De Controller Compliance en Risk toetst de management controlcyclus inclusief de kwaliteit van de uitgevoerde controle door team Control. |
| 3 ^e lijn | Door de omvang van woCom is gekozen om geen onafhankelijke internal audit afdeling (derde lijn) in te richten. |

| | Omschrijving |
|------------|---|
| 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 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. |

Interne controles 2020

In 2020 zijn de onderstaande interne controles uitgevoerd:

| Thema | Omschrijving |
|--------------------|--|
| IT | Onderzoek naar de IT inrichting van het primaire systeem. |
| Verkoop/ terugkoop | Onderzoek naar de verkoop en terugkoop van woningen en in hoeverre dit voldoet aan de eisen die de wet hier aan stelt. |
| Aanbesteden | Onderzoek naar het aanbestedingsproces binnen woCom en de prijsvorming bij aanbestedingen. |
| 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 |
| Marktwaarde | Onderzoek naar eigenaarschap van vastgoedgegevens en de juistheid hiervan. |
| Algemeen | Het intern auditplan heeft in 2021 een andere opzet, 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. |

Integriteit

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

| Regeling | Omschrijving |
|---------------|--|
| Integriteit | Er was in 2020 geen melding. |
| Klokkenluider | In 2020 zijn geen meldingen geweest in het kader van de klokkenluidersregeling. |
| AVG | Er zijn 4 meldingen geweest. Dit betrof meldingen op het vlak van zichtbaarheid klantgegevens, verlies telefoon, foutief verstuurd e-mail en onjuist verstuurd poststuk. De voorgaande incidenten zijn onderzocht en hebben geen aanleiding gegeven om een melding te maken bij de Autoriteit Persoonsgegevens. 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. |

| | Omschrijving |
|----------------------|---|
| Financial risks | De financiële positie wordt bewaakt met kengetallen. WoCom voldoet op alle ratio's aan de normen van de toezichhouders. 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 bijstortingsverplichtingen en 'break-clauses'. WoCom heeft een embedded derivaat en een basisrentelening. 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 2020 is een vervolg gegeven aan het gebruik van risicosoftware. Managers en procescoaches zijn geïnstrueerd en zorgen voor actualisatie voor de voor hen afdeling relevante risico's en maatregelen. Voor 2020 ligt de focus met name op de risico's op strategisch niveau. 2021 wordt ook gekeken naar om middels de software ook de operationele risico's in te bedden. |

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 2021

In deze toekomstparagraaf wordt kort vooruitgekeken naar bijzondere omstandigheden na het boekjaar 2020. Ook woCom heeft op het moment van opstellen van dit jaarverslag in maart 2021 nog steeds te kampen met de mondiale coronacrisis. De gevolgen en de impact op de gezondheid (szorg), de maatschappij, de economie en bedrijfsvoering zijn nauwelijks in te schatten. WoCom heeft nog steeds meerdere voorzorgsmaatregelen genomen om de impact op klanten, medewerkers en bedrijfsvoering zoveel mogelijk te beperken. De belangrijkste maatregelen zijn:

- Processen en werkwijzen zijn aangepast, de dienstverlening gaat waar mogelijk telefonisch of digitaal. Er vinden bijvoorbeeld geen groepsbezoeken meer plaats of bezoeken en inspecties van woningen in bewoonde staat.
- Onderhoud binnen woningen is beperkt tot het hoogstnoodzakelijke. Huurders en aannemers beschermen we hiermee tegen onnodig contact. Lopende onderhoudsprojecten aan de buitenzijde worden in goed overleg afgerond.
- Medewerkers werken zoveel mogelijk thuis. Alleen de noodzakelijke afspraken krijgen doorgang op kantoor.
- De mogelijkheden voor thuiswerken en de digitale faciliteiten zijn sterk uitgebreid.
- We houden extra rekening met huurders die mogelijk door de crisis (verder) in betalingsproblemen komen. We nemen proactief contact op en zoeken samen naar oplossingen.
- We blijven in goed overleg met de aannemers en huurders, zodat het werk waar mogelijk door kan blijven gaan.
- We bellen (oudere) huurders om zichtbaar en in de buurt te zijn.
- De verwachting omtrent de Covid-19 pandemie ontwikkeling is dat er het 2^e half jaar, naar alle waarschijnlijkheid een aanzienlijk deel van de bevolking minimaal de eerste vaccinatie heeft ontvangen en wellicht zelfs al een tweede. Mochten de geschetste verwachtingen door de overheid kloppen, dan betekent dit dat er het tweede half jaar geleidelijk meer versoepelingen komen en er weer geleidelijk gewerkt kan worden richting een “nieuwe normaal”. Omtrent dit “nieuwe normaal” is er reeds een werkgroep opgezet, om deze ontwikkeling niet af te wachten maar voor te zijn.

Prioriteiten en effecten

Er is een stuurgroep ingesteld die de ontwikkelingen rond de coronacrisis blijft monitoren, maatregelen treft en bijstuurt en zorgdraagt voor communicatie naar medewerkers en huurders. We verkeren in onzekere tijden, waarbij de gezondheid van onze medewerkers, onze huurders en de medewerkers van onze aannemers de allerhoogste prioriteit heeft.

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

4 BESTUURSVERKLARING

Als directeur-bestuurder stel ik vast dat alle financiële middelen van woCom in 2020 uitsluitend zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Someren, 13 april 2021

M.M. Kräwinkel
Directeur-bestuurder

RAAD VAN COMMISSARISSEN



BIJENKOMSTEN

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



Meer dan een huis



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.



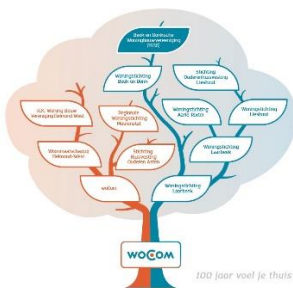
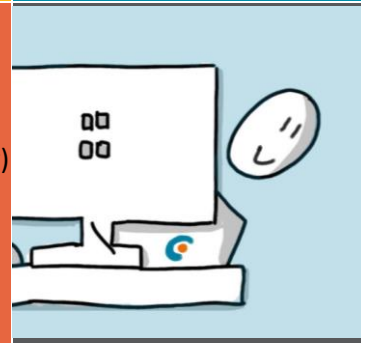
PE PUNTEN

39 uur (punten) besteed aan permanente educatie (oordeelsvorming, corporatiewereld, leiderschap, bestuur)



COMMISSIES

Remuneratiecommissie (G. Huijbregts J. Brouwer)
Auditcommissie (S. Warmoeskerken J. Brouwer)



BEZETTING

- 1 nieuw lid per 1-1-2020 (J. Deuten)
- 1 aftredend lid per 31-12-2020 (L. Giesen)
- 1 nieuwe kandidaat voor 1-1-2021 (M. Foppen)

SAMENSTELLING

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

INTEGRITEIT

0 meldingen integriteit
0 meldingen belangenverstrengeling
allen lid VTW

THEMA'S

Strategische visie, 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
- 3x presentatie medewerkers bij vergadering
- 6x aansluiten MT-leden bij vergadering



wocom

5 GOVERNANCEVERSLAG

De Raad van Commissarissen heeft de volgende werkzaamheden:

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

In dit verslag wordt gerapporteerd over de werkzaamheden en inzet in 2020.

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.
- 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 2020 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 2017-2019 'Groeien in meerwaarde', 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 2020, Begroting 2020 t/m 2024, Treasury jaarplan 2020, Bestuurs-prioriteiten 2020, Teambelofte RvC |

5.1.2 Toezicht op strategie

| Besluit | Onderwerp |
|-------------|---|
| Goedgekeurd | Bestuursprioriteiten 2020. |
| Besproken | Uitvoering Organisatieplan 'Anders aansturen, anders organiseren'; onderlegger en aanpak, achterbanraadpleging en concept Strategische visie 2021-2025; vacature invulling manager Wonen; Uitwerking jaarplan 2020; Bestuursprioriteiten 2020; Ziekteverzuim; Effecten corona-crisis en maatregelen; Regionale samenwerking; Ontwikkelingen in Helmond (opgave Volksbelang); Nulmeting onderzoek organisatie-ontwikkeling |

5.1.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

| Besluit | Onderwerp |
|-------------|--|
| Goedgekeurd | Voorkeursscenario met betrekking tot Aankoop DAEB en verkoop niet-DAEB; investeringsvoorstel: 'Witte woningen' Beek en Donk; uitvoeringsvoorstellen: realisatie 16 sociale huurwoningen Groote Hoeven Someren; realisatie 13 sociale huurwoningen in Nieuwenhof/Vogelenzang Lieshout; realisatie 13 sociale huurwoningen in Beekse Akkers Beek |

| Besluit | Onderwerp |
|-----------|---|
| | en Donk; realisatie 15 sociale huurwoningen aan de Nieuwstraat Budel; ontwikkeling 14 sociale huurwoningen aan de Kasteelherenlaan in Helmond |
| Besproken | Kwaliteit dienstverlening huurdersoordeel; Stand van zaken Annawijk; Stand van zaken Paulus-project Someren; Jaarverslag Regionale Geschillen Commissie 2019; ingediende geschillen (geen in 2020); rapportage Woonlezie; Aedes benchmark resultaten; MRE pilot raamcontract standaard huurwoningen; herontwikkeling Hebomafplats |

5.1.4 Toezicht op financiële en operationele prestaties

| Besluit | Onderwerp |
|-------------|---|
| Goedgekeurd | Begroting 2021-2025; Jaarplan 2021; Treasurystatuut en Treasury jaarplan 2021; Investeringsstatuut 2020, Bestuursverslag 2019; uitvoering transactievoorstel 2020-06, waarin de niet-DAEB tak (direct) en de verbindingen (indirect) dividenden uitkeren aan de DAEB-tak |
| Vastgesteld | Jaarrekening 2019; Controleplan voor BDO 2020 |
| Besloten | Verlening van decharge aan het bestuur over 2019; |
| Opdracht | Opdrachtverstrekking controle jaarrekening en dVi aan accountant (BDO) |
| Besproken | Jaarrekening en controleverslag 2019 in aanwezigheid van de accountant; Evaluatie accountant 2019; Managementletter; Tertiaalrapportages; Afwikkeling faillissement Adriaans en Adriaans Bouwgroep B.V.; (Her)financiering 2020; Assuranceverklaring dVi 2019, Intern auditplan 2020. |

5.1.5 Toezicht op governance

| Besluit | Onderwerp |
|-------------|--|
| Goedgekeurd | Jaarrekeningen en de aandeelhoudersbesluiten woCom Holding bv 2019, woCom Brandevoort bv 2019, woCom Centrum Plan Leende bv 2019 en woCom Vastgoedexploitatie bv 2019.; Verlenging contract en herbenoeming van M. Kräwinkler als bestuurder van woCom |
| Vastgesteld | Governanceverslag RvC 2019; gezamenlijke visie op professioneel opdrachtgeverschap en beleid van aanbestedingen(Governancecode 5.3); integriteitscode en klokkenluidersregeling 2020 |
| Benoemd | Tijdelijke benoeming van L. Giesen als lid van de remuneratiecommissie in plaats van J. Brouwer; Herbenoeming van J. Brouwer als lid van de Raad van Commissarissen; Benoeming S. Warmoeskerken tot voorzitter van de Raad van Commissarissen vanaf 1 januari 2021; M. Foppen tot lid van de Raad van Commissarissen per 1 januari 2021. |
| Besproken | Reflectie op teambelofte RvC; Reflectie op overleg; Oordeelsbrieven van de Aw en het WSW; Werving nieuwe huurderscommissaris; Aanpak en thema zelfevaluatie; Behoeftte en afstemming opleiding; Bezoldiging RvC 2020; Compliance wet-en regelgeving 2020 |

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 * | Geannuleerd en uitgesteld ivm corona. | RvC, bestuur, MT, huurdersorganisaties | 0x |
| Huurdersorganisaties | De commissarissen benoemd op voordracht van de huurders wonen de jaarvergaderingen van de huurdersorganisaties bij. | Commissarissen, huurdersorganisaties | 3x |
| Reguliere vergadering | Terugkoppeling bestuurder over gemeentelijk overleg, samenwerking corporaties in de regio, | RvC, bestuur | 6x |

| Bijeenkomst | Onderwerpen | Deelnemers | aantal |
|-------------|---|------------|--------|
| | zorg en welzijn (Van Eiges) en gemeenten. | | |
| (*) | <i>Vanwege de corona-maatregelen zijn de themabijeenkomst en bezoek aan het werkgebied meerdere malen opnieuw gepland. Echter uiteindelijk geannuleerd en verschoven naar 2021.</i> | | |

5.2 Samenstelling en deskundigheid

5.2.1 Samenstelling

| Naam | Geb. | G | Deskundigheid | Benoemd | Herbenoemd | Aftredend |
|----------------------------|------|---|----------------------------|----------|------------|------------|
| L.G.A. Giesen | 1959 | M | Financiën, Economie | 1-1-2013 | 1-1-2017 | 31-12-2020 |
| G.J.M. Huijbregts | 1959 | V | Zorg, Bestuur | 1-1-2018 | - | 31-12-2021 |
| Ir. ing. J. Brouwer | 1979 | M | Vastgoed, Volkshuisvesting | 1-1-2017 | 1-1-2021 | 31-12-2024 |
| Dr. S.G.C.F. Warmoeskerken | 1971 | M | Financiën, Economie | 1-1-2019 | - | 31-12-2022 |
| Dr. G.J. Deuten | 1973 | M | Volkshuisvesting | 1-1-2020 | - | 31-12-2023 |

Op 31-12-2020 is na een zittingstermijn van twee keer 4 jaar de voorzitter van de Raad van Commissarissen, Leon Giesen, afgetreden. Per 1-1-2021 is Sebastian Warmoeskerken de nieuwe voorzitter en Michel Foppen aangetreden als “huurders” commissaris.

5.2.2 Remuneratie

De remuneratiecommissie (G. Huijbregts en J. Brouwer) stelden de volgende benoemingen voor:

| Naam | Geb. | G | Deskundigheid | Benoemd | Herbenoemd | Aftredend |
|-----------------|------|---|-----------------------|----------|------------|------------|
| G.J. Deuten | 1973 | M | Lid, Volkshuisvesting | 1-1-2020 | - | 31-12-2023 |
| M.M.J.E. Foppen | 1962 | M | Lid, Financieel | 1-1-2021 | - | 31-12-2024 |

De werving van een nieuwe commissaris op bindende voordracht van de huurdersorganisaties is begeleid door een extern bureau. De remuneratiecommissie stelde een profiel op na advies van de directeur-bestuurder, het profiel is met de huurdersorganisaties en OR besproken. De advertentie werd op de website geplaatst, in een landelijk dagblad en diverse vacature-sites. De gesprekken zijn in verschillende rondes gevoerd door de huurdersorganisaties en remuneratiecommissie met de directeur-bestuurder. De keuze was unaniem, de huurders hebben de kandidaat voorgedragen, de Raad heeft benoemd na ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw.

Er is bijzondere aandacht voor het inwerkprogramma van nieuwe commissarissen. Met gesprekken met de voorzitter en bestuurder, documenten en achtergrondinformatie en desgewenst toelichting van de organisatie. Vanwege de corona-maatregelen is dit uitgesteld voor beide leden en zal 11 februari 2021 plaats vinden. Nieuwe commissarissen volgen de introductie cursus van de VTW.

5.2.3 Bijeenkomsten van de Raad van Commissarissen

| Bijeenkomst | Onderwerpen | Deelnemers | aantal |
|-----------------------|--|---|--------|
| Reguliere vergadering | Goedkeuring bestuursbesluiten, besluitvorming en discussie en overleg over strategische, organisatorische en operationele thema's. | RvC-leden, bestuur, bestuurssecretaris/ strategisch beleidsadviseur, management afhankelijk van het thema | 6x |
| Agendacommissie | Vorbereiding agenda RvC-vergaderingen, thema's, algemene stand van zaken. | L. Giesen, G. Huijbregts, bestuur, bestuurssecretaris/ strategisch beleidsadviseur | 6x |

| Bijeenkomst | Onderwerpen | Deelnemers | aantal |
|----------------------|--|---|--------|
| Auditcommissie | Jaarrekening, begroting, T-rapportage, intern auditplan, treasury jaarplan, investeringsstatuut, managementletter. Beoordeling accountant, auditplan accountant. | S. Warmoeskerken, J. Brouwer, manager Bedrijfsvoering, controller C&R | 6x |
| Remuneratiecommissie | Beoordeling bestuurder. Werving commissaris op voordracht huurders. | G. Huijbregts, J. Brouwer, bestuur (advies), advies bij werving | 3x |

Alle commissarissen waren bij alle vergaderen aanwezig.

5.2.4 Permanente educatie

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

| Naam | Functie | Opleidingen en cursussen | PE2019 | PE2020 | Norm |
|------------------|----------------|---|--------|--------|------|
| L. Giesen | Voorzitter | - Intervisie bijeenkomsten | 6 | 6 | 5 |
| G. Huijbregts | Vicevoorzitter | - VTW Ledenbijeenkomst voor commissarissen bij woningcorporaties <1000 vhe - Vastgoedsturing, assetmanagement en duurzaamheid Editie 2 | 5 | 6 | 5 |
| J. Brouwer | Lid | - Moreel Kompas - Toezicht op energietransitie in de woningcorporatiesector - Onderzoek 'Opgaven en middelen corporatiesector' - Visie WSW op gevolgen coronacrisis voor woningcorporaties | 5 | 7 | 5 |
| S. Warmoeskerken | Lid | - Goed bestuur en toezicht bij samenwerking - Moreel Kompas | 5 | 5 | 5 |
| J. Deuten | Lid | - De nieuwe commissaris - Moreel Kompas | n.v.t. | 15 | 5 |

5.2.5 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.

5.2.6 Zelfevaluatie

De zelfevaluatie van de RvC vond op 28 oktober plaats, waaraan de per 1-1-2021 aangestelde nieuwe commissaris M. Foppen ook heeft deelgenomen. KPMG begeleidde de sessie met als onderwerp 'moreel kompas'. Vastgesteld is dat er sprake is van openheid en respect binnen de RvC en in relatie

tot de bestuurder. De RvC leden vullen elkaar goed aan. En vinden het belangrijk om elkaars Kompas te kennen en in te zetten in discussie.

Vervolgens is besproken hoe we het 'moreel kompas' vasthouden. Hierbij zijn o.a. de volgende onderwerpen aan de orde gekomen:

- In de opzet van agenda voor de RvC-vergadering de bewuste opgenomen ruimte voor dialoog en reflectie behouden;
- Het 'moreel kompas' inzetten bij het bespreken van de onderwerpen voor de strategische visie.
- Er is afgesproken dat er aan het einde van elke vergadering wordt geëvalueerd op basis van inhoud, gevoel, scherpte en openheid/bescherming. De toets op de teambelofte zal vastgehouden worden.
- Hoe om te gaan met casuïstiek besprekingen in de RvC, bijvoorbeeld over de Annawijk.

In het laatste deel van de sessie stond de onderlinge beoordeling en zelfreflectie op het programma. Hierbij zijn persoonlijke competenties en complementariteit, als het functioneren van de raad als geheel, aan de orde geweest. Tevens is er gesproken over de relatie met huurders/stakeholders.

5.3 Integriteit en onafhankelijkheid van de Raad van Commissarissen

5.3.1 Onafhankelijkheid en nevenfuncties

| Naam | Huidige functie | Relevante nevenfuncties |
|------------------------------------|---|---|
| L. Giesen (voordracht huurders) | CEO Lysno BV Voorzitter RvB Sioux Group BV | Voorzitter Raad van Commissarissen MGG B.V. Lid RvC Frencken Europe BV, |
| G. Huijbregts | Voorzitter Raad van Bestuur Combinatie Jeugdzorg | Voorzitter van de regionale crisisdienst 'Spoed voor Jeugd', Lid van stuurgroep Brabant WerktZeker, Lid van de landelijke Adviesraad Pact voor Kindcentra |
| J. Brouwer | Onderzoeker en Projectmanager, TNO Delft | Lid van Bestuur Pensioenfonds TNO |
| S. Warmoeskerken | Directeur Finance & Control ROC Ter AA Helmond | Bestuurslid Stichting Beheer Onderwijscentrum Keizerin Marialaan |
| J. Deuten | Vrijgevestigd onderzoeker rond maatschappelijke effecten | Voorzitter buurtcommissie Duurzaam Prinsejagt3 Lid begeleidingsgroep Vertrouwensexperiment Tilburg |

5.3.2 Meldingsplicht en governance

| Thema | 2020 |
|---|---|
| Mogelijke onverenigbaarheid van belangen | nee |
| Governancecode Woningcorporaties | de Governancecode wordt volledig gevolgd |
| Integriteitscode woCom | de integriteitscode wordt gedragen, er waren geen meldingen |
| Klokkenluideregeling woCom | geen meldingen RvC, geen melding organisatie |
| Meldingen AVG | geen meldingen |
| 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* |
|------------------|--------------------------------|----------|----------|--------------------|----------|
| L. Giesen | Voorzitter | € 17.250 | € 0 | € 17.250 | € 25.200 |
| G. Huijbregts | Vicevoorzitter, vz remuneratie | € 11.500 | € 0 | € 11.500 | € 16.800 |
| J. Brouwer | Lid, remuneratie, audit | € 11.500 | € 0 | € 11.500 | € 16.800 |
| S. Warmoeskerken | Lid, vz audit | € 11.500 | € 0 | € 11.500 | € 16.800 |
| J. Deuten | Lid | € 11.500 | € 0 | € 11.500 | € 16.800 |

* 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 2020 € 13.000 en € 19.400 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 |

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 2019 betrokken;
- de remuneratiecommissie gaf een positieve beoordeling over de directeur-bestuurder;
- in 2020 heeft de herbenoeming voor 4 jaar van de bestuurder plaatsgevonden. In 2019 gaf de RvC hierover een positief advies;
- de directeur-bestuurder nam deel aan de zelfevaluatie RvC.

5.4.3 Permanente educatie

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

| Naam | Functie | 2018-2020 | norm 2018-2020 | 2015-2017 | norm 2015-2017 |
|----------------|----------------------|-----------|----------------|-----------|----------------|
| M.M. Kräwinkel | Directeur-bestuurder | 116,5 | 108 | 71 | 60 (naar rato) |

| Opleiding 2020 | Thema | Punten |
|--------------------------------------|------------------------------|--------|
| Corona, onze huurders en samenleving | Bestuur | 2 |
| Moreel Kompas | Governance en Riskmanagement | 3 |

5.4.4 Bezoldiging

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

| Naam | Functie | Dienst- verband | Beloning | Belastbare onkosten | SV- premies | Voor- ziening* | Totaal | Maximum** |
|----------------|----------------------|--------------------|----------|------------------------|----------------|-------------------|---------|-----------|
| M.M. Kräwinkel | Directeur-bestuurder | 1,0 | 144.600 | 0 | 0 | 23.328 | 167.928 | 168.000 |

* Voorziening betaalbaar op termijn **Op basis van WNT2 bezoldigingsklasse F: € 168.000 per jaar in 2020.

S. Warmoeskerken
Voorzitter

G. Huijbregts
Vice-Voorzitter

JAARREKENING



welkom bij
wocom

wocom
Voel je thuis

We zijn er voor u. Ook nu.

Bij wocom vinden we het belangrijk dat iedereen goed kan wonen. Juist nu is een thuis van levensbelang.

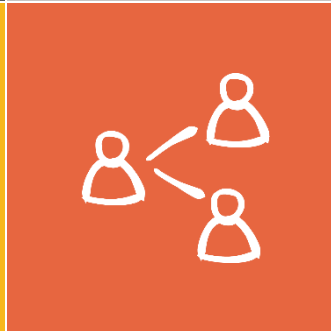
Ook tijdens de coronacrisis willen we er zijn voor onze huurders. Misschien kunt u door de gevolgen uw huur niet of niet helemaal betalen. Of maakt u zich zorgen om uw buren omdat ze op leeftijd zijn. Misschien zit u verlegen om een praatje. Neem dan gerust contact met ons op. We kunnen u helpen.

#samensterktegencorona 0493 49 76 66 | info@wocom.nl



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 2020

| | |
|---|----|
| 1. Balans geconsolideerd (voor resultaatbestemming) | 40 |
| 2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening..... | 42 |
| 3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2020 (directe methode)..... | 43 |
| 4. Overzicht van het totaalresultaat | 45 |
| 5. Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening..... | 46 |
| 6. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva..... | 48 |
| 6.1. Vastgoedbeleggingen..... | 48 |
| 6.2. Materiële vaste activa..... | 51 |
| 6.3. Financiële vaste activa | 51 |
| 6.4. Voorraden | 52 |
| 6.5. Vorderingen | 53 |
| 6.6. Liquide middelen | 53 |
| 6.7. Groepsvermogen | 53 |
| 6.8. Voorzieningen | 53 |
| 6.9. Langlopende schulden | 54 |
| 6.10. Kortlopende schulden | 54 |
| 7. Grondslagen voor de geconsolideerde winst- en verliesrekening..... | 55 |
| 7.1. Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 55 |
| 7.2. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 56 |
| 7.3. Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 56 |
| 7.4. Waardeveranderingen..... | 56 |
| 7.5. Nettoresultaat overige activiteiten..... | 57 |
| 7.6. Overige organisatiekosten | 57 |
| 7.7. Leefbaarheid | 57 |
| 7.8. Saldo financiële baten en lasten..... | 57 |
| 7.9. Belastingen..... | 58 |
| 7.10. Resultaat deelnemingen | 58 |
| 7.11. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie..... | 58 |
| 7.12. Lonen, salarissen en sociale lasten | 59 |
| 7.13. Pensioenlasten | 59 |
| 7.14. Overige organisatiekosten (toegerekend) | 59 |
| 7.15. Toerekening baten en lasten..... | 60 |
| 8. Grondslagen voor het geconsolideerde kasstroomoverzicht | 61 |
| 9. Toelichting geconsolideerde balans..... | 62 |
| 9.1. Vastgoedbeleggingen..... | 62 |
| 9.2. Materiële vaste activa..... | 70 |
| 9.3. Financiële vaste activa | 70 |
| 9.4. Voorraden | 72 |
| 9.5. Vorderingen | 72 |
| 9.6. Liquide middelen | 73 |

| | | |
|--------|--|-----|
| 9.7. | Groepsvermogen | 74 |
| 9.8. | Voorzieningen | 74 |
| 9.9. | Langlopende schulden | 74 |
| 9.10. | Kortlopende schulden | 77 |
| 9.11. | Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen | 78 |
| 9.12. | Gebeurtenissen na balansdatum | 80 |
| 10. | Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening | 81 |
| 10.1. | Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 81 |
| 10.2. | Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 83 |
| 10.3. | Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 84 |
| 10.4. | Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 84 |
| 10.5. | Nettoresultaat overige activiteiten | 85 |
| 10.6. | Overige organisatiekosten | 86 |
| 10.7. | Leefbaarheid | 86 |
| 10.8. | Saldo financiële baten en lasten | 86 |
| 10.9. | Belastingen | 87 |
| 10.10. | Resultaat deelneming | 88 |
| 10.11. | Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie | 88 |
| 10.12. | Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten | 88 |
| 10.13. | Overige organisatiekosten (toegerekend) | 93 |
| 11. | Balans enkelvoudig (voor resultaatbestemming) | 94 |
| 12. | Winst en verliesrekening enkelvoudig | 96 |
| 13. | Kasstroomoverzicht enkelvoudig (directe methode) | 97 |
| 14. | Toelichting op enkelvoudige jaarrekening | 99 |
| 14.1. | Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening | 99 |
| 14.2. | Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak | 100 |
| 14.3. | Toelichting specifieke balansposten | 100 |
| 14.4. | Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten | 103 |
| 14.5. | Balans enkelvoudig DAEB en niet-DAEB (voor resultaatbestemming) | 104 |
| 14.6. | Winst- en verliesrekening enkelvoudig DAEB en niet-DAEB | 108 |
| 14.7. | Kasstroomoverzicht enkelvoudig DAEB en niet-DAEB | 110 |
| 15. | Ondertekening van de jaarrekening | 114 |

1. Balans geconsolideerd (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

| ACTIVA | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|------------------|------------------|
| Vaste activa | | |
| 9.1 Vastgoedbeleggingen | | |
| 9.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie | 1.225.269 | 1.129.994 |
| 9.1.1 Niet DAEB vastgoed in exploitatie | 8.916 | 21.957 |
| 9.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 36.442 | 35.799 |
| 9.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 5.834 | 2.132 |
| | 1.276.461 | 1.189.882 |
| 9.2 Materiële vaste activa | | |
| 9.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 2.995 | 3.101 |
| 9.3 Financiële vaste activa | | |
| 9.3.1 Andere deelnemingen | 1.836 | 1.747 |
| 9.3.2 Latente belastingvorderingen | 2.353 | 3.558 |
| 9.3.3 Leningen u/g | 0 | 0 |
| | 4.189 | 5.305 |
| Totaal vaste activa | 1.283.645 | 1.198.288 |
| Vlottende activa | | |
| 9.4 Voorraden | | |
| 9.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop | 884 | 230 |
| 9.4.2 Overige voorraden | 484 | 442 |
| | 1.368 | 672 |
| 9.5 Vorderingen | | |
| 9.5.1 Huurdebiteuren | 302 | 220 |
| 9.5.2 Overheid | 12 | 43 |
| 9.5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen | 2 | 2 |
| 9.5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen | 4.099 | 3.982 |
| 9.5.5 Overige vorderingen | 12.707 | 223 |
| 9.5.6 Overlopende activa | 296 | 269 |
| | 17.418 | 4.739 |
| 9.6 Liquide middelen | 12.232 | 30.954 |
| Totaal vlottende activa | 31.018 | 36.365 |
| TOTAAL ACTIVA | 1.314.663 | 1.234.653 |

Bedragen x € 1.000

| PASSIVA | | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| 9.7 | Groepsvermogen | 1.015.001 | 916.296 |
| 9.8 | Voorzieningen | | |
| 9.8.1 | Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings | 7.568 | 14.714 |
| 9.8.2 | Voorziening garantieverplichtingen | 86 | 90 |
| | | 7.654 | 14.804 |
| 9.9 | Langlopende schulden | | |
| 9.9.1 | Leningen overheid | 1.612 | 1.730 |
| 9.9.2 | Leningen kredietinstellingen | 221.407 | 220.638 |
| 9.9.3 | Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 35.078 | 34.921 |
| 9.9.4 | Overige schulden | 7.714 | 7.934 |
| | | 265.810 | 265.223 |
| 9.10 | Kortlopende schulden | | |
| 9.10.1 | Schulden aan overheid | 147 | 124 |
| 9.10.2 | Schulden aan kredietinstellingen | 17.344 | 29.787 |
| 9.10.3 | Schulden aan leveranciers | 1.217 | 1.210 |
| 9.10.4 | Belastingen en premies sociale verzekeringen | 938 | 625 |
| 9.10.5 | Schulden ter zake van pensioenen | 0 | 78 |
| 9.10.6 | Overige schulden | 1.072 | 935 |
| 9.10.7 | Overlopende passiva | 5.480 | 5.571 |
| | | 26.199 | 38.330 |
| Totaal kortlopende schulden | | 26.199 | 38.330 |
| TOTAAL PASSIVA | | 1.314.663 | 1.234.653 |

2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

| Omschrijving | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| 10.1.1 Huuropbrengsten | 56.618 | 55.836 |
| 10.1.2 Opbrengsten servicecontracten | 965 | 933 |
| 10.1.3 Lasten servicecontracten | -945 | -947 |
| 10.1.4 Overheidsbijdragen | 0 | 0 |
| 10.1.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | -3.584 | -3.780 |
| 10.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten | -17.593 | -17.716 |
| 10.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -9.935 | -8.312 |
| Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 25.526 | 26.014 |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 38 |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | -26 |
| Toegerekende organisatiekosten | 0 | 0 |
| Toegerekende financieringskosten | 0 | 0 |
| 10.2 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 12 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 20.243 | 13.091 |
| Toegerekende organisatiekosten | -134 | -108 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -19.134 | -10.953 |
| 10.3 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 975 | 2.030 |
| 10.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -4.269 | -10.292 |
| 10.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 90.809 | 118.235 |
| 10.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 579 | 318 |
| 10.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | 601 | 408 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 87.720 | 108.669 |
| 10.5.1 Opbrengsten overige activiteiten | 479 | 289 |
| 10.5.2 Kosten overige activiteiten | -209 | -203 |
| Nettoresultaat overige activiteiten | 270 | 86 |
| 10.6 Overige organisatiekosten | -1.324 | -1.306 |
| 10.7 Leefbaarheid | -794 | -767 |
| 10.8.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen | 220 | -3.397 |
| 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 | 467 | 266 |
| 10.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten | -10.697 | -10.596 |
| Saldo financiële baten en lasten | -9.993 | -13.710 |
| Resultaat voor belastingen | 102.380 | 121.028 |
| 10.9 Belastingen | -3.746 | -2.817 |
| 10.10 Resultaat deelnemingen | 71 | 19 |
| Resultaat na belastingen | 98.705 | 118.230 |

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2020 (directe methode)

Bedragen x € 1.000

| Omschrijving | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| 1. OPERATIONELE ACTIVITEITEN | | |
| Huren | 56.619 | 55.877 |
| - Zelfstandige huurwoningen | 51.474 | 50.577 |
| - Onzelfstandige wooneenheden | 28 | 381 |
| - Intramuraal | 4.513 | 4.272 |
| - Maatschappelijk onroerend goed | 233 | 227 |
| - Bedrijfsmatig onroerend goed | 237 | 277 |
| - Parkeervoorzieningen | 134 | 143 |
| Vergoedingen servicecontracten | 999 | 1.011 |
| Overheidsontvangsten | 0 | 0 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 378 | 250 |
| Rente ontvangsten | 50 | 49 |
| Saldo ingaande kasstromen | 58.045 | 57.187 |
| Betalingen aan werknemers | -5.817 | -5.226 |
| Onderhoudsuitgaven | -14.483 | -14.347 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -7.696 | -8.749 |
| Rente betalingen | -10.583 | -11.680 |
| Sectorspecifieke heffing | 0 | 0 |
| Verhuurderheffing | -6.914 | -5.650 |
| Leefbaarheidsuitgaven | -283 | -173 |
| Vennootschapsbelasting | -3.073 | -2.613 |
| Saldo uitgaande kasstromen | -48.848 | -48.438 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 9.197 | 8.749 |

| Omschrijving | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| 2. (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN | | |
| Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden | 7.890 | 9.809 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop | 0 | 2.747 |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden | 0 | 274 |
| Verkoopontvangsten grond | 0 | 0 |
| (Des)Investeringsontvangsten overig | 0 | 559 |
| Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA | 7.890 | 13.389 |
| Investeringen nieuwbouw huur | -13.883 | -7.171 |
| Investeringen bestaand bezit | -7.277 | -8.564 |
| Aankoop woon- en niet woongelegenheden | -572 | 0 |
| Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden | 0 | -683 |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | -2.044 | -1.472 |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden | 0 | 0 |
| Aankoop grond | 0 | 0 |
| Investeringen overig | -257 | -308 |
| Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA | -24.033 | -18.198 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA | -16.143 | -4.809 |
| Financiële Vaste Activa | | |
| Ontvangsten verbindingen | 0 | 0 |
| Ontvangsten overig | 13 | 14 |
| Uitgaven verbindingen | 0 | 0 |
| Uitgaven overig | 0 | 0 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | 13 | 14 |
| Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten | -16.130 | -4.795 |
| 3. FINANCIERINGSACTIVITEITEN | | |
| Nieuw te borgen leningen | 18.500 | 0 |
| Nieuwe ongeborgde leningen | 0 | 0 |
| Aflossingen geborgde leningen | -30.202 | -17.245 |
| Aflossingen ongeborgde leningen | -86 | -83 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -11.788 | -17.328 |
| Totaal jaarlijkse kasstroom | -18.721 | -13.374 |
| <i>Verloop geldmiddelen</i> | | |
| Saldo begin verslagjaar | 30.954 | 44.328 |
| Totaal jaarlijkse kasstromen | -18.721 | -13.374 |
| Saldo einde verslagjaar | 12.232 | 30.954 |

4. Overzicht van het totaalresultaat

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|----------------|
| Geconsolideerd resultaat na belastingen toekomend aan woCom | 98.705 | 118.230 |
| Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen van woCom als onderdeel van het groepsvermogen | 0 | 0 |
| Totaalresultaat van woCom | 98.705 | 118.230 |

5. Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. 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 | |
|--------------------------------|------------------|-----------------------|------|
| | | 2020 | 2019 |
| 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 | |
|--|------------------|-----------------------|-------|
| | | 2020 | 2019 |
| 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

Met ingang van 1 januari 2020 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaats gevonden. Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt.

Conform RJ645.405 is het effect van de stelselwijziging prospectief verwerkt in de jaarrekening 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarom niet aangepast.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening van 2020 is geen sprake van schattingswijzigingen.

Presentatiewijzigingen

Lasten onderhoudsactiviteiten

In 2020 is de vergoeding zonwering gereclassificeerd naar de opbrengsten overige activiteiten. De vergelijkende cijfers 2019 zoals opgenomen in de jaarrekening 2020 zijn niet 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 waarderingsmodel. De vraag is wat de nauwkeurigheid van dit model is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de in het model opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

Corona

WoCom werkt zo veilig als mogelijk is, aan de hand van de voorschriften van het RIVM. Dit zorgt voor enige vertraging bij het onderhoud, vooral in de woning. Vooralsnog is het aantal huurders met betalingsproblemen overzichtelijk. Op korte termijn verwacht de corporatiesector daarom geen acute liquiditeitsproblemen. Op (middel)lange termijn worden mogelijk wel consequenties verwacht voor de vermogenspositie. Mogelijk dat de markt- en beleidswaarde gaan dalen, onder invloed van een hogere disconteringsvoet.

Inmiddels zit Nederland vanaf december 2020 in een 'lockdown', in een poging een 3^e coronagolf af te wenden. De crisis leidt tot grotere economische volatiliteit, waardoor het belang van de stress-testen toeneemt. Of woCom levensvatbaar blijft als bepaalde risico's zich voordoen, wordt langs twee lijnen getest. De eerste lijn is het gedefinieerde 'What-if' scenario. De tweede lijn bestaat uit het simuleren van 200 mogelijke scenario's volgens de zogenoemde Monte Carlo-simulatie. Uit beide test-lijnen blijkt dat Corona geen directe bedreiging vormt voor de continuïteit van WoCom.

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 een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (2019: € 720,42). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en 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 waarderen 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 op het moment dat deze zich voordoen.

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

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

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

- De verkoopfictie. Er wordt geen rekening gehouden met uitponden en voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. 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

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

6.2. 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 groot 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 3,375% gebruikt.

Latentie voor onroerende zaken in exploitatie

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

6.3.3 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^e veiltronde onder aftrek van juridische kosten. Het restant van de voorziening is ter dekking van mogelijke uitgaven en risico's uit deze lopende procedure.

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 een embedded derivaat opgenomen. Deze is gekoppeld aan de extendible lening die bij aanvang is gewaardeerd op reële waarde. De vervolgwaaarding van deze leningen geschiedt op basis van de geamortiseerde kostprijs.

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2020 bedroeg dit maximumpercentage afhankelijk van het inkomen 4,1%, 5,1% of 6,6% (2019: 3,1%, 4,1% of 5,6%). 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 2021 niet hoger mag zijn dan de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen op 1 januari 2020, vermeerderd met inflatie + 1%. De opbrengsten uit hoofde van huur voortvloeiend uit de huurcontracten worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid. WoCom heeft ervan afgezien om inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. WoCom heeft de huren in 2020 met alleen inflatie verhoogd, te weten 2,6% (2019: 1,6%).

7.1.2 Opbrengsten servicecontracten

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

7.1.3 Lasten servicecontracten

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

7.1.4 Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

7.1.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

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

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

7.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

7.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- verhuurderheffing
- onroerendezaakbelasting;
- waterschapslasten
- 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 aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

7.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

7.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

7.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

7.5. Nettoresultaat overige activiteiten

7.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de geactiveerde productie ten behoeve van eigen bedrijf, opbrengsten WKO-installaties, 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. 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-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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

WoCom heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

7.10. Resultaat deelnemingen

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

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

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

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

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

7.12. Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in “7.15 Toerekening baten en lasten”.

7.13. Pensioenlasten

WoCom heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). Het bedrijfstakpensioenfonds houdt toezicht op de risico's op een overkoepelende wijze, niet per bedrijf of werknemer, en is onderworpen aan de regelgeving van De Nederlandse Bank, de toezichthouder op de pensioenfonds in Nederland. Volgens de Nederlandse Pensioenwet moet een bedrijfstakpensioenfonds worden getoetst aan specifieke criteria, met inbegrip van de dekkingsgraad van het pensioenfonds. Deze dekkingsgraad moet minimaal 105% zijn. Elke onderneming die deelneemt in het bedrijfstakpensioenfonds betaalt dezelfde premie die is berekend als een percentage van de totale pensioengrondslag. De premie kan jaarlijks fluctueren op basis van de dekkingsgraad van het pensioenfonds. De maanddekkingsgraad per 31 december 2020 bedroeg 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De gemiddelde beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2019 110,7%). Op een langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 125,0%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.

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

Eind 2020 (en 2019) bestaan er, naast de betaling van de jaarlijkse pensioenpremies, geen pensioenvorderingen en geen pensioenverplichtingen voor de onderneming.

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

7.14. Overige organisatiekosten (toegerekend)

De overige organisatiekosten (toegerekend) omvat onder andere:

- overige personeelskosten;
- 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- vastgoed in exploitatie | Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie | Totaal |
|--|-------------------------------------|--|------------------|
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 523.588 | 21.334 | 544.922 |
| Cumulatieve herwaarderingen | 630.303 | 4.517 | 634.820 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | -23.897 | -3.894 | -27.791 |
| Boekwaarden per 1 januari | 1.129.994 | 21.957 | 1.151.951 |
| Mutaties | | | |
| Investerings - bestaande bouw | 3.121 | 0 | 3.121 |
| Investerings - oplevering nieuwbouw | 4.875 | 0 | 4.875 |
| Desinvesteringen | -3.652 | -13.588 | -17.240 |
| Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie | 0 | 0 | 0 |
| Overboekingen vanuit voorraden | 669 | 0 | 669 |
| Aanpassing marktwaarde | 90.262 | 547 | 90.809 |
| Totaal mutaties | 95.275 | -13.041 | 82.234 |
| 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 |
| Boekwaarden per 31 december | 1.225.269 | 8.916 | 1.234.185 |

Marktwaarde

Marktwaarde

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

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

de huursom in zowel de DAEB als de niet-DAEB tak. De woonwagens in de DAEB tak worden full gewaardeerd, omdat het hier om 'niet reguliere woningen' gaat. De full-waardering is uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

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

| Disconteringsvoet Basis | Percentage |
|---|------------------|
| Woongelegenheden obv doorexploiteren (EGW+ MGW) | 5,36 % - 5,89 % |
| Woongelegenheden obv uitponden (EGW+ MGW) | 5,93 % - 6,46 % |
| Parkeergelegenheden | 6,93 % - 7,02 % |
| Disconteringsvoet Full | Percentage |
| Woongelegenheden (woonwagens) | 8,97 % - 10,50 % |
| Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed | 6,16 % - 9,46 % |
| Intramuraal zorgvastgoed | 6,00 % - 7,75 % |

Complexindeling

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

| Locatie (gemeente/kern/wijk) | Type | Bouwjaar |
|---------------------------------|---|------------|
| Asten per kern | Eengezinswoning (nultreden/groot/klein) | t/m 1959 |
| Cranendonck per kern | Meergezinswoning (met/zonder lift) | 1960-1974 |
| Heeze-Leende per kern | Studenteneenheid (kamers) | 1975-1989 |
| Helmond per wijk | Zorgvastgoed (extramuraal) | 1990-2004 |
| Laarbeek per kern | Woonwagenlocaties | 2005-2019 |
| Someren per kern/wijk | Bedrijfsonroerend goed | 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 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 e.v. |
|--|-------|--------|--------|---|-------------------------------------|
| Prijsinflatie | 1,40% | 1,40% | 1,60% | 1,80% | 2,00% |
| Loonstijging | 2,50% | 1,40% | 1,95% | 2,50% | 2,50% |
| Bouwkostenstijging | 3,50% | 3,00% | 2,50% | 2,50% | 2,50% |
| Leegwaardestijging (Noord-Brabant) (2019 =6,4%) | 7,00% | 4,50% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW (doorexploiteren) | | | | € 1.378 - € 1.858 | |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW (doorexploiteren) | | | | € 1.091 - € 1.761 | |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW (uitponden) | | | | € 543 - € 929 | |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW (uitponden) | | | | € 434 - € 730 | |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - Student (kamers, doorexploiteren) | | | | € 365 - € 944 | |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - Woonwagen | | | | € 1.319 - € 1.796 | |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorg (Extramuraal, doorexploiteren) | | | | € 1.464 - € 1.722 | |
| Achterstallig onderhoud per vhe - alle typen (primo jaar 1) | | | | € 0 - € 12.500 | |
| Beheerkosten - EGW | | | | € 458 | |
| Beheerkosten - MGW | | | | € 450 | |
| Beheerkosten - Student/woonwagen | | | | € 423 | |
| Beheerkosten - Zorg (Extramuraal) | | | | € 415 | |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2019) | | | | Asten: 0,1106% | |
| | | | | Cranendonck: 0,1252% | |
| | | | | Heeze-Leende: 0,1047% | |
| | | | | Helmond: 0,1520% | |
| | | | | Laarbeek: 0,1269% | |
| | | | | Someren: 0,1154% | |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | | | | | 0,0800% |
| Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ (van 2025-2036 0,502%, vanaf 2037 0,501%) | | 0,526% | 0,527% | 0,501% | 0,502% |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden DAEB | | 1,20% | 1,20% | 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 - geregeleerde 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 | | | | | € 544 |
| Technische splitsingskosten per eenheid | | | | | € 0 |
| Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde) | | | | | 1,30% |
| Overdrachtskosten (% van de berekende waarde) | | | | | 3% op 31-12-2020 / 9% in Eindwaarde |

In het doorexploiteer-scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuurl 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 (vanaf 2025= 2%) | 1,40% | 1,40% | 1,60% | 1,80% |
| Instandhoudingsonderhoud | | | BOG: € 5,80 per m2 BVO MOG: € 7,00 per m2 BVO ZOG: € 9,30 per m2 BVO | |
| Mutatieonderhoud – BOG | | | € 9,70 per m2 BVO | |
| Mutatieonderhoud – MOG, ZOG | | | € 11,80 per m2 BVO | |
| Marketing | | | 14% van de marktjaarhuur | |
| Achterstallig onderhoud per vhe | | | | € 0 |
| Beheerkosten – bedrijfsmatig onroerend goed | | | 3% van de marktjaarhuur | |
| Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed | | | 2% van de marktjaarhuur | |
| Beheerkosten – intramuraal zorgvastgoed | | | 2,5% van de marktjaarhuur | |
| Gemeentelijke OZB BOG, MOG (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2019) | | | Asten: 0,2201% Cranendonck: 0,2526% Heeze-Leende: 0,1688% Helmond: 0,2314% Laarbeek: 0,2254% Someren: 0,1814% | |
| 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 2019) | | | Alle gemeenten: 0,34% | |
| Overdrachtskosten (% van de berekende waarde) | | 7% op 31-12-2020 / 9% in Eindwaarde | | |
| <i>Full</i> | | | | |
| Markthuur | | BOG en MOG: € 60 - € 135 per m2 VVO ZOG: € 90 - € 135 per m2 VVO | | |
| Exit yield | | BOG en MOG: 6,75% - 11,00% ZOG: 6,75% - 9,50% | | |
| Contractduur na opzegging (in jaren) | | BOG en MOG: 5 - 10 jaar ZOG: 10 jaar | | |
| Mutatiekans na expiratie huurcontract | | | | 100% |
| Mutatieleegstand (in maanden) | | BOG en MOG: 3 - 6 maanden ZOG: 3 maanden | | |

| Parameters parkeergelegenheden | 2020 | 2021 | 2022 | 2022 | 2024 e.v. |
|--|-------|-------|-------------------------------------|-------|-----------|
| Leegwaardestijging (conform prijsinflatie, 2019 = 1,4%) | 1,40% | 1,40% | 1,60% | 1,80% | 2,00% |
| Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats per jaar | | | | | € 54 |
| Instandhoudingsonderhoud - garagebox per jaar | | | | | € 179 |
| Beheerkosten – parkeerplaats per jaar | | | | | € 28 |
| Beheerkosten – garagebox per jaar | | | | | € 39 |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2019) | | | | | 0,2300% |
| Juridische splitsingskosten per eenheid | | | | | € 544 |
| Technische splitsingskosten per eenheid | | | | | € 0 |
| Verkoopkosten per eenheid | | | | | € 544 |
| Mutatieleegstand (in maanden) | | | | | 6 |
| Overdrachtskosten (% van de berekende waarde) | | | 7% op 31-12-2020 / 9% in Eindwaarde | | |

Inschakeling taxateur

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

- Volledige taxatie van 283 BOG/MOG/ZOG-eenheden, geclusterd in 7 complexen.
- Markttechnische update van 214 MOG/ZOG-eenheden, geclusterd in 21 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. Deze vrijheidsgraad is toegepast; waarbij per BOG/MOG/ZOG type inschattingen gemaakt zijn voor respectievelijk de looptijd bij herziening en mutatieleegstand. |
| 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 doorexpluiten) is ook toegepast bij de twee woonwagenlocaties. |
| 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

Sensitiviteitsanalyse

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

| Uitgangspunt voor: | 2020 |
|--|---------|
| Disconteringsvoet doorexploiteren | 5,68% |
| Streefhuur per maand per woning | € 553 |
| Lasten onderhoud en beheer per jaar/per woning | € 3.069 |

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 | 39.027 lager |
| Streefhuur per maand | € 25 hoger | 36.273 hoger |
| Lasten onderhoud en beheer per jaar | € 100 hoger | 26.519 lager |

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 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

| | DAEB | niet-DAEB | totaal |
|------------------------------------|-----------------|-------------|-----------------|
| Marktwaarde verhuurde staat | 1.225.269 | 8.916 | 1.234.185 |
| Beschikbaarheid (doorexploiteren) | 77.422 | 345 | 77.767 |
| Betaalbaarheid (huren) | -605.525 | -928 | -606.453 |
| Kwaliteit (onderhoud) | -198.110 | -467 | -198.577 |
| Beheer (beheerkosten) | 3.534 | 81 | 3.615 |
| | <u>-722.679</u> | <u>-969</u> | <u>-723.648</u> |
| Beleidswaarde | 502.590 | 7.947 | 510.537 |

Eigen vermogen

Per 31 december 2020 is in totaal € 711 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: € 635 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 € 723 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 in zijn 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 8.678 (2019: 8.684) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 245 (2018: 314) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.397 miljoen (2019: € 1.312 miljoen).

9.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

| Omschrijving | DAEB | Niet-DAEB | Totaal |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 15.500 | 14.355 | 29.855 |
| Cumulatieve herwaarderingen | 3.124 | 2.820 | 5.943 |
| Boekwaarden per 1 januari | 18.624 | 17.175 | 35.799 |
| Mutaties | | | |
| Investeringen | 0 | 0 | 0 |
| Desinvesteringen | -604 | -2.658 | -3.262 |
| Herclassificatie | 0 | 0 | 0 |
| Herwaarderingen | 2.276 | 1.629 | 3.905 |
| Totaal mutaties | 1.672 | -1.029 | 643 |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 14.992 | 12.230 | 27.222 |
| Cumulatieve herwaarderingen | 5.304 | 3.916 | 9.220 |

| Boekwaarden per 31 december | 20.296 | 16.146 | 36.442 |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | 2020 | 2019 |
| DAEB | | | |
| Aantal eenheden 1 januari | | 110 | 111 |
| Verkopen boekjaar | | 0 | 0 |
| Terugkopen boekjaar | | -3 | -1 |
| Aantal eenheden 31 december | | 107 | 110 |
| Niet-DAEB | | | |
| Aantal eenheden 1 januari | | 91 | 99 |
| Verkopen boekjaar | | 0 | 0 |
| Terugkopen boekjaar | | -14 | -8 |
| Aantal eenheden 31 december | | 77 | 91 |

Tot en met ultimo het verslagjaar zijn in totaal 184 woningen verkocht onder voorwaarden (201 woningen in 2019).

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 | 7.013 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | -4.881 |
| Boekwaarden per 1 januari | 2.132 |
| Mutaties | |
| Investeringen | 15.045 |
| Investeringen - opleveringen nieuwbouw | -4.875 |
| Subsidies | -33 |
| Waardeveranderingen | -6.435 |
| Totaal mutaties | 3.702 |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 15.738 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | -9.904 |
| Boekwaarden per 31 december | 5.834 |

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag van € 404.000 aan bouwrente geactiveerd (2019: € 198.000).

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 | | 8.724 |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | | -5.623 |
| Boekwaarden per 1 januari | | 3.101 |
| Mutaties | | |
| Investeringen | | 218 |
| Desinvesteringen | | 0 |
| Afschrijvingen | | -324 |
| Totaal mutaties | | -106 |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | | 8.942 |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | | -5.947 |
| Boekwaarden per 31 december | | 2.995 |

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

9.3. Financiële vaste activa

9.3.1 Andere deelnemingen

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Totaal deelnemingen | 1.836 | 1.747 |
| Deelneming V.O.F. Centrumplan Leende: | | |
| Stand begin verslagjaar | 1.502 | 1.465 |
| Kapitaalstorting(en) | 0 | 0 |
| Rente | 17 | 19 |
| Resultaat deelneming | 72 | 18 |
| Stand einde verslagjaar | 1.591 | 1.502 |

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

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

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Saldo begin verslagjaar | 3.084 | 4.520 |
| Afloop | 65 | -18 |
| Verkopen | 0 | 0 |
| Overige mutaties | -796 | -1.418 |
| Saldo einde verslagjaar | 2.353 | 3.084 |

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

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|----------|------------|
| Saldo begin verslagjaar | 474 | 2.387 |
| Mutaties | -474 | -1.913 |
| Saldo einde verslagjaar | 0 | 474 |

Specificatie belastinglatentie:

| Waardering | Bedrijfs-economisch | Fiscaal | Vershil | Latentie |
|---|---------------------|-----------------|--------------|--------------|
| Leningen o/g | -240.481 | -256.993 | 16.512 | 770 |
| Compensabel verlies | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie | 10.488 | 15.188 | -4.700 | 498 |
| Embedded derivaat | -7.714 | 0 | -7.714 | 1.085 |
| | -237.707 | -241.805 | 4.098 | 2.353 |

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 164 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 9.760 (2019: € 4.943).

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.

Het afschrijvingspotentieel is slechts een beperkt deel van het totale waarderingsverschil tussen fiscale en commerciële boekwaarde van € 154,4 miljoen. Buiten het afschrijvingspotentieel wordt dit waardeverschil niet gerealiseerd en is hiervoor geen latentie gevormd.

9.3.3 Leningen u/g

| | 2020 | 2019 |
|--|----------|----------|
| Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V. te Helmond | 209 | 217 |
| Af: Voorziening 'woonwagens en standplaatsen' | -209 | -217 |
| Totaal | 0 | 0 |

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

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

9.4. Voorraden

9.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Teruggekochte koopgarantwoningen | 884 | 230 |
| Totaal | 884 | 230 |

9.4.2 Overige voorraden

| | 2020 | 2019 |
|---------------|------------|------------|
| Grondposities | 484 | 442 |
| Totaal | 484 | 442 |

9.5. Vorderingen

9.5.1 Huurdebiteuren

| | 2020 | 2019 |
|--|------------|------------|
| Huurachterstand en overige vorderingen | 676 | 510 |
| Af: voorziening 'dubieuze debiteuren' | -374 | -290 |
| Totaal | 302 | 220 |

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2020 is 1,19% van de netto jaar huur (eind 2019: 0,91%).

| De voorziening 'dubieuze debiteuren' geeft onderstaand verloop: | 2020 | 2019 |
|---|------------|------------|
| Saldo begin verslagjaar | 290 | 297 |
| Dotatie ten laste van de exploitatie | 124 | -17 |
| Geïnd op afgeboekte posten | 35 | 61 |
| Afgeboekte oninbare posten | -75 | -51 |
| Saldo einde verslagjaar | 374 | 290 |

9.5.2 Overheid

| | 2020 | 2019 |
|---------------|-----------|-----------|
| Asten | 0 | 0 |
| Cranendonck | 10 | 0 |
| Heeze-Leende | 0 | 5 |
| Helmond | 1 | 4 |
| Laarbeek | 0 | 1 |
| Someren | 1 | 33 |
| Totaal | 12 | 43 |

9.5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|----------|----------|
| VOF Centrumplan Leende | 2 | 2 |

9.5.4 Belastingen en sociale premies verzekeringen

| | 2020 | 2019 |
|------------------------|--------------|--------------|
| Vennootschapsbelasting | 4.099 | 3.982 |
| Totaal | 4.099 | 3.982 |

9.5.5 Overige vorderingen

| | 2020 | 2019 |
|-----------------|---------------|------------|
| Kopers woningen | 12.471 | 0 |
| Diversen | 236 | 223 |
| Totaal | 12.707 | 223 |

9.5.6 Overlopende activa

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Verzekering | 111 | 90 |
| Nog niet vervallen rente | 0 | 4 |
| Vooruitbetaalde kosten | 64 | 26 |
| Licentievergoedingen | 76 | 6 |
| Vooruitbetaalde verzekeringspremie | 44 | 44 |
| Nog door te belasten meerwerk | 0 | 99 |
| Overige | 1 | |
| Totaal | 296 | 269 |

9.6. Liquide middelen

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Kas | 1 | 2 |
| Direct opvraagbaar bank | 10.495 | 18.454 |
| Spaarrekeningen direct opvraagbaar | 1.736 | 7.498 |
| Deposito 31 dagen wachttijd | 0 | 5.000 |
| Totaal | 12.232 | 30.954 |

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van woCom.

9.7. Groepsvermogen

1.1.1 Aandeel van woCom in het groepsvermogen

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| Saldo begin verslagjaar | 916.296 | 798.066 |
| Jaarresultaat | 98.705 | 118.230 |
| Saldo einde verslagjaar | 1.015.001 | 916.296 |

9.8. Voorzieningen

9.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|--------------|---------------|
| Saldo begin verslagjaar | 14.714 | 8.807 |
| Dotaties | 5.466 | 11.671 |
| Vrijval | -1.698 | -787 |
| Onttrekkingen | -10.914 | -4.977 |
| Waardemutatie | 0 | 0 |
| Saldo einde verslagjaar | 7.568 | 14.714 |

9.8.2 Voorziening garantieverplichtingen

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Saldo begin verslagjaar | 90 | 93 |
| Dotatie / onttrekking | -4 | -3 |
| Saldo einde verslagjaar | 86 | 90 |

9.9. Langlopende schulden

9.9.1 Leningen overheid

| | 2020 | 2019 |
|---|--------------|--------------|
| Totaal leningen begin verslagjaar | 1.843 | 1.952 |
| Aflossingen huidig verslagjaar | -113 | -109 |
| Subtotaal schuldrestant leningen | 1.730 | 1.843 |
| Aflossingsverplichting komend verslagjaar | -118 | -113 |
| Saldo einde verslagjaar | 1.612 | 1.730 |

De marktwaarde van de opgenomen geldleningen per 31 december 2020, inclusief de aflossingsverplichting komend verslagjaar, bedraagt € 2,0 miljoen (2019: € 2,1 miljoen). Bij het contant maken van de toekomstige aflossingsverplichtingen is uitgegaan van actuele rentetarieven.

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

9.9.2 Leningen kredietinstellingen

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Totaal leningen begin verslagjaar | 250.425 | 267.555 |
| Nieuwe leningen | 18.500 | 0 |

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Mutatie marktwaarde extendible | 0 | 89 |
| Aflossingen huidig verslagjaar | -30.174 | -17.219 |
| Subtotaal schuldrestant leningen | 238.751 | 250.425 |
| Aflossingsverplichting komend verslagjaar | -17.344 | -29.787 |
| Saldo einde verslagjaar | 221.407 | 220.638 |

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 € 1,5 miljoen van die lening opgenomen waardoor er nog een saldo van de roll-over lening resteert ter hoogte van € 6,0 miljoen. Naar verwachting wordt dit deel in 2021 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 2020, inclusief de aflossingsverplichting komend verslagjaar, bedraagt € 405,2 miljoen (2019: € 392,0 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”.

Gegevens over de totale leningenportefeuille (overheid en kredietinstellingen):

Borging door het WSW

Eén lening van de BNG (ultimo 2020 € 1,3 miljoen, ultimo 2019 € 1,4 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 2020 is 4,06% (2019: 4,30%).

De gemiddelde rentevoet van de leningen met een looptijd langer dan 5 jaar is 3,99% (2019: 4,17%).

Gemiddelde restant looptijd

De gemiddelde restant looptijd van de lopende leningen ultimo 2020 is 20 jaar (2019: 19 jaar)

Rente- en kasstroomrisico

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

| Rentepercentages | € | Renteherzieningsperiode | € | Resterende looptijd | € |
|------------------|----------------|--------------------------|----------------|---------------------|----------------|
| Roll over | 1.500 | van 1 tot 3 maanden | 9.000 | | |
| 0% - 1% | 17.000 | van 6 maanden tot 1 jaar | 14.407 | van 1 tot 5 jaar | 20.298 |
| 2% - 3% | 0 | van 1 tot 5 jaar | 11.749 | van 5 tot 10 jaar | 47.383 |
| 3% - 4% | 45.404 | van 5 tot 10 jaar | 0 | van 10 tot 15 jaar | 8.525 |
| 4% - 5% | 154.203 | > 10 jaar | 4.742 | van 15 tot 20 jaar | 5.484 |
| 5% - 6% | 4.912 | Geen | 183.121 | > 20 jaar | 141.328 |
| | 223.019 | | 223.019 | | 223.019 |

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 17.462 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

In de periode 2021-2025 vervallen onderstaande geldleningen:

| Jaar | Aantal leningen | Gemiddeld rente% | Schuldrestant 31-12-2020 |
|---------------|-----------------|------------------|--------------------------|
| 2021 | 2 | 4,63% | 15.035 |
| 2022 | 1 | 5,03% | 39 |
| 2023 | 1 | 4,20% | 26 |
| 2024 | - | - | - |
| 2025 | 2 | 4,35% | 14.491 |
| Totaal | 6 | 4,50% | 29.591 |

9.9.3 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Saldo begin verslagjaar | 34.921 | 34.621 |
| Verkochte woningen in verslagjaar | 0 | 0 |
| Subtotaal | 34.921 | 34.621 |
| Afname terugkoopverplichting | -3.170 | -1.530 |
| Waardeveranderingen | 3.327 | 1.831 |
| Saldo einde verslagjaar | 35.078 | 34.921 |

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting met betrekking tot de woningen welke zijn verkocht onder voorwaarden koopgarant. Dit betreft in totaal 184 woningen, waarvan 107 huurwoningen uit het bestand bezit en 77 nieuwbouwwoningen.

Koopgarant

In 2020 zijn 14 woningen teruggekocht (in 2019: 8 woningen) en voor 3 woningen is de kortingsregeling afgekocht door de zittende bewoner (in 2019: 1 woning). WoCom en de verkoper delen bij terugkoop gezamenlijk in de waardeontwikkeling.

9.9.4 Overige schulden

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Saldo begin verslagjaar | 7.934 | 4.537 |
| Waardeverandering | 0 | 3.397 |
| Amortisatie | -220 | 0 |
| Saldo einde verslagjaar | 7.714 | 7.934 |

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

| | 2020 | 2019 |
|--|------------|------------|
| Aflossingsverplichting komend boekjaar | 118 | 113 |
| Overig | 29 | 11 |
| Totaal | 147 | 124 |

9.10.2 Schulden aan kredietinstellingen

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Aflossingsverplichting komend boekjaar | 17.344 | 29.787 |

9.10.3 Schulden aan leveranciers

| | 2020 | 2019 |
|---------------|--------------|--------------|
| Totaal | 1.217 | 1.210 |

9.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

| | 2020 | 2019 |
|----------------|------------|------------|
| Omzetbelasting | 729 | 414 |
| Loonheffing | 209 | 211 |
| Totaal | 938 | 625 |

9.10.5 Schulden ter zake van pensioenen

| | 2020 | 2019 |
|---------------|----------|-----------|
| Totaal | 0 | 78 |

9.10.6 Overige schulden

| | 2020 | 2019 |
|--|--------------|------------|
| Vooruit ontvangen huurbetalingen | 359 | 335 |
| Te verrekenen servicekosten/verrekeningen zorgcentra | 170 | 117 |
| Verlofrechten personeel | 300 | 274 |
| Waarborgsommen | 19 | 14 |
| Deelname Wooniezie | 87 | 72 |
| Accountantskosten | 61 | 50 |
| Fiscaal advies | 45 | 50 |
| Buurtconcierge | 25 | 20 |
| Overig advies | 6 | 3 |
| Diverse schulden | 0 | 0 |
| Totaal | 1.072 | 935 |

9.10.7 Overlopende passiva

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Transitorische rente geldleningen | 5.110 | 5.410 |
| Overige posten | 370 | 161 |
| Totaal | 5.480 | 5.571 |

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 waardingsverschillen niet gerealiseerd worden.

Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Stichting woCom is verplicht om over het schuldrestant van de geborgde leningen (€ 245,2 miljoen) een obligo van 3,85% ofwel € 9,4 miljoen euro aan te houden voor het WSW. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, doet zij geen beroep op dit obligo.

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

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 2020 bestaat er een aangegane verplichting van projecten in uitvoering voor een bedrag van € 11,3 miljoen inzake nog uit te voeren werkzaamheden. Op 31 maart 2016 heeft woCom een afnamegarantie afgegeven, voor maximaal 20 woningen in het plangebied "Raaijmakersterrein" in Helmond. Op basis van de huidige markt is deze verplichting op nihil gewaardeerd.

Verplichting budget loopbaanontwikkeling

Het betreft een naar de toekomst gericht budget, toegekend aan de werknemers. Voor Stichting woCom betekent dit eind 2020 een bedrag van € 222.000 (2019: € 224.000). 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 € 12.000 (31.12.2019: € 22.000). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 6.800 en tussen 1 en 2 jaar € 5.500. De resterende looptijd van de leaseovereenkomsten is 2,3 jaar.

Aansprakelijkheidsverplichting V.O.F.

Stichting woCom is met betrekking tot haar belang van 33,3% in V.O.F. Centrumplan Leende hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden van deze V.O.F. Op 10-10-2017 is de anterieure overeenkomst met de gemeente Heeze-Leende beëindigd. De gemeente gaat zelf de Multifunctionele Accommodatie (MFA) met school realiseren. Op basis van de huidige inzichten

kunnen de activiteiten van de V.O.F. naar verwachting binnen de bestaande financiële kaders worden afgewikkeld.

9.12. Gebeurtenissen na balansdatum

Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaatsvindt.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Eenmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen. De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing.

Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de jaarrekening is verwerkt: de algemene vermindering van de verhuurderheffing is reeds ingerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde. Omdat de corporatie-specifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 inzichtelijk zal worden, is in de jaarrekening nog geen rekening gehouden met die huurverlaging. Het is onze verwachting dat het effect daarvan overigens niet materieel zal zijn voor het beeld van de jaarrekening.

Overdrachtsbelasting

Het tarief overdrachtsbelasting is per 1 januari 2021 voor woningen verhoogd van 2% naar 8%. Deze verhoging raakt op 31 december 2020 alleen de eindwaarde. Voor dit deel is de verhoging van het tarief meegenomen in de marktwaarde. De volledige omvang van de tariefsverhoging wordt duidelijk in de marktwaarde per 31 december 2021.

Huurbevriezing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden. Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

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> | 2020 | 2019 |
| Woningen en woongebouwen | 55.774 | 54.709 |
| Overige onroerende zaken niet zijnde woningen | 360 | 360 |
| Subtotaal huren | 56.134 | 55.070 |
| Huurderving wegens leegstand | -507 | -398 |
| Huurderving wegens incassokorting | -32 | -34 |
| Huurderving overig | 0 | -2 |
| Resultaat oninbare vorderingen | -123 | 12 |
| Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie | 55.472 | 54.647 |
| <i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i> | 2020 | 2019 |
| Woningen en woongebouwen | 831 | 836 |
| Overige onroerende zaken niet zijnde woningen | 340 | 379 |
| Subtotaal huren | 1.171 | 1.215 |
| Huurderving wegens leegstand | -23 | -31 |
| Huurderving wegens incassokorting | 0 | 0 |
| Huurderving overig | 0 | 0 |
| Resultaat oninbare vorderingen | -2 | 5 |
| Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie | 1.146 | 1.189 |
| Totaal huuropbrengsten | 56.618 | 55.836 |

De huuropbrengsten zijn als volgt naar gemeenten verdeeld:

| | | |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| | 2020 | 2019 |
| Asten | 2.514 | 2.486 |
| Cranendonck | 9.226 | 9.105 |
| Heeze-Leende | 6.907 | 6.814 |
| Helmond | 13.327 | 13.078 |
| Laarbeek | 14.245 | 14.124 |
| Someren | 10.399 | 10.229 |
| Totaal huuropbrengsten | 56.618 | 55.836 |

10.1.2 Vergoedingen servicecontracten

| | | |
|--|-------------|-------------|
| | 2020 | 2019 |
| Ontvangen vergoedingen servicekosten | 1.088 | 1.086 |
| Vergoedingsderving | -24 | -14 |
| Te verrekenen servicekosten | -99 | -139 |
| Totaal vergoedingen servicecontracten | 965 | 933 |

10.1.3 Lasten servicecontracten

| | 2020 | 2019 |
|--------|------|------|
| Totaal | -945 | -947 |

10.1.4 Overheidsbijdragen

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------|------|------|
| Totaal overheidsbijdragen | 0 | 0 |

10.1.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Woonbemiddelingskosten | -346 | -352 |
| PR & Communicatie | -34 | -45 |
| Kosten extern beheer | -122 | -113 |
| Diverse vergoedingen | 24 | 21 |
| Toegerekende personeelskosten | -2.000 | -1.894 |
| Toegerekende overige organisatiekosten | -995 | -1.268 |
| Toegerekende afschrijvingen | -111 | -129 |
| Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten | -3.584 | -3.780 |

10.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Onderhoudslasten (cyclisch) | -11.264 | -10.836 |
| Onderhoudslasten (niet cyclisch) | -3.157 | -3.465 |
| Toegerekende personeelskosten | -2.029 | -1.786 |
| Toegerekende overige organisatiekosten | -993 | -1.515 |
| Toegerekende afschrijvingen | -114 | -114 |
| Totaal onderhoud | -17.593 | -17.716 |

10.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Verhuurderheffing | -7.254 | -6.650 |
| Vermindering verhuurderheffing | 340 | 1.000 |
| Onroerendezaakbelasting | -2.112 | -1.983 |
| Waterschapslasten | -441 | -423 |
| Verzekeringen | -257 | -231 |
| Kosten oninbare vorderingen | 0 | 0 |
| Diverse bedrijfslasten | -211 | -25 |
| Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -9.935 | -8.312 |

10.2. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

| | 2020 | 2019 |
|---|----------|-----------|
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 38 |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | -26 |
| Toegerekende personeelskosten | 0 | 0 |
| Toegerekende overige organisatiekosten | 0 | 0 |
| Toegerekende afschrijvingen | 0 | 0 |
| Toegerekende financieringskosten | 0 | 0 |
| Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 12 |

10.3. Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

| | 2020 | 2019 |
|---|--------------|--------------|
| DAEB-vastgoed in exploitatie | | |
| DAEB-vastgoed | | |
| Opbrengst verkopen | 5.193 | 7.569 |
| Af boekwaarde | -3.652 | -5.493 |
| Af: direct toerekenbare kosten | -113 | -118 |
| Toegerekende personeelskosten | -72 | -50 |
| Toegerekende overige organisatiekosten | -22 | -19 |
| Toegerekende afschrijvingen | -4 | -3 |
| <i>Subtotaal verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i> | <i>1.330</i> | <i>1.886</i> |
| Gerealiseerde waardeverandering als gevolg van terugkoop | -7 | -3 |
| Subtotaal verkoop DAEB-vastgoed | 1.323 | 1.883 |
| | | |
| Niet-DAEB-vastgoed | | |
| Opbrengst verkopen | 15.302 | 5.729 |
| Af boekwaarde | -15.483 | -5.460 |
| Af: direct toerekenbare kosten | -48 | -63 |
| Af: Toegerekende personeelskosten | -30 | -29 |
| Af: Toegerekende overige organisatiekosten | -6 | -7 |
| Toegerekende afschrijvingen | 0 | 0 |
| <i>Subtotaal verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i> | <i>-265</i> | <i>170</i> |
| Gerealiseerde waardeverandering als gevolg van terugkoop | -84 | -23 |
| Subtotaal verkoop niet-DAEB-vastgoed | -349 | 147 |
| | | |
| Totaal nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 974 | 2.030 |

10.4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|----------------|
| Mutatie in de voorziening (dotaties/vrijval) | -3.768 | -10.884 |
| Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf | 364 | 266 |
| Toegerekende personeelskosten projectontwikkeling | -649 | -510 |
| Toegerekende overige organisatiekosten | -195 | -169 |
| Toegerekende afschrijvingen | -37 | -28 |
| Herwaardering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 16 | 1.033 |
| Terugname eerdere afwaardering immateriële vaste activa | 0 | 0 |
| Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -4.269 | -10.292 |

10.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|----------------|
| DAEB-vastgoed in exploitatie | | |
| Toename marktwaarde | 91.755 | 117.096 |
| Afname marktwaarde | -1.493 | -899 |
| Subtotaal niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed | 90.262 | 116.197 |
| Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie | | |
| Toename marktwaarde | 609 | 2.155 |
| Afname marktwaarde | -62 | -117 |
| Subtotaal niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed | 547 | 2.038 |
| Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 90.809 | 118.235 |

10.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov

| | 2020 | 2019 |
|--|------------|------------|
| DAEB-vastgoed in exploitatie | | |
| Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 2.276 | 1.107 |
| Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden | -1.932 | -942 |
| Subtotaal DAEB | 344 | 165 |
| Niet-DAEB | | |
| Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 1.624 | 1.041 |
| Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden | -1.389 | -888 |
| Subtotaal DAEB | 235 | 153 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov | 579 | 318 |

10.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

| | 2020 | 2019 |
|---|------------|------------|
| Waardeverminderingen | 0 | 0 |
| Terugname waardeverminderingen | 601 | 408 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | 601 | 408 |

10.5. Nettoresultaat overige activiteiten

| | 2020 | 2019 |
|---------------|------------|-----------|
| Totaal | 270 | 86 |

10.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|------|------|
| Vergoeding zendmasten | 21 | 21 |
| Vergoeding zonnepanelen | 85 | 48 |
| Vergoeding zonneschermen | 35 | 0 |
| Opbrengsten Warmte Koude Opslag (WKO) | 226 | 169 |

| | | |
|--|------------|------------|
| Overige vergoedingen | 112 | 51 |
| Totaal opbrengsten overige activiteiten | 479 | 289 |

10.5.2 Kosten overige activiteiten

| | | |
|--|-------------|-------------|
| | 2020 | 2019 |
| Aanloopkosten (acquisitie en haalbaarheid) | -33 | -25 |
| Exploitatiekosten WKO | -176 | -178 |
| Totaal kosten overige activiteiten | -209 | -203 |

10.6. Overige organisatiekosten

| | | |
|--|---------------|---------------|
| | 2020 | 2019 |
| Toezichtkosten | -80 | -119 |
| Controle- en advieskosten | -126 | -90 |
| Bijdrageheffing Aw | -45 | -49 |
| Toegerekende personeelskosten | -694 | -731 |
| Toegerekende overige organisatiekosten | -340 | -292 |
| Toegerekende afschrijvingen | -39 | -25 |
| Totaal | -1.324 | -1.306 |

10.7. Leefbaarheid

| | | |
|--|-------------|-------------|
| | 2020 | 2019 |
| Directe kosten leefbaarheid | -305 | -156 |
| Toegerekende personeelskosten | -340 | -269 |
| Toegerekende overige organisatiekosten | -130 | -320 |
| Toegerekende afschrijvingen | -19 | -22 |
| Totaal leefbaarheid | -794 | -767 |

10.8. Saldo financiële baten en lasten

10.8.1 Waardeveranderingen van FVA en van verplichtingen

| | | |
|---|-------------|---------------|
| | 2020 | 2019 |
| Waardeverandering embedded derivaat | 0 | -3.397 |
| Amortisatie embedded derivaat | 220 | 0 |
| Totaal waardeveranderingen van FVA en verplichtingen | 220 | -3.397 |

10.8.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de FVA behoren

| | | |
|---|-------------|-------------|
| | 2020 | 2019 |
| Rente op financiële vaste activa | 17 | 17 |

10.8.3 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

| | | |
|---|-------------|-------------|
| | 2020 | 2019 |
| Rente geactiveerd op projecten | 404 | 198 |
| Rente banken | 1 | 4 |
| Rente op overige vorderingen | 62 | 64 |
| Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 467 | 266 |

10.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Rente leningen kredietinstellingen | -10.492 | -10.778 |
| Rente leningen overheid | -74 | -78 |
| Geamortiseerde rente extendible lening | 0 | -89 |
| Rente op liquide middelen | -53 | -23 |
| Borgstellingsvergoeding | -63 | -27 |
| Rente belastingdienst | 0 | 415 |
| Bankkosten | -15 | -16 |
| Totaal rentelasten en soortgelijke kosten | -10.697 | -10.596 |

10.9. Belastingen

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| <i>Acute belastingen(lasten)</i> | | |
| Vennootschapsbelasting 2020 | -3.035 | 0 |
| Vennootschapsbelasting 2019 | 494 | -1.246 |
| Vennootschapsbelasting 2018 | 0 | 791 |
| Reservering correctie 30% afwaardering | 0 | 987 |
| Subtotaal acute belastingen | -2.541 | 532 |
| <i>Latente vennootschapsbelasting (baten)</i> | | |
| Mutatie belastinglatentie | -1.205 | -3.349 |
| Totaal belastingen | -3.746 | -2.817 |

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

Toekomstige fiscale winsten kunnen niet meer verrekend worden (2019: 2,0 miljoen). De effectieve belastingdruk bedraagt 3,7% (2019: 2,3%) en kan op hoofdlijnen als volgt gespecificeerd worden:

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Commercieel resultaat | 98.703 | 118.230 |
| Bij Vennootschapsbelasting | 3.746 | 2.817 |
| <i>Commercieel resultaat voor belastingen</i> | <i>102.449</i> | <i>121.047</i> |
| Verschil in opbrengsten | 63 | 2 |
| Verschil in afschrijvingen | -1.189 | -1.509 |
| Verschil in waardeveranderingen | -85.679 | -99.446 |
| Verschil in onderhoud | -2.594 | -3.109 |
| Verschil in overige bedrijfskosten | 18 | -504 |
| Verschil in financiële baten en lasten | -767 | 3.160 |
| Verschil in verkoopresultaat | 2.708 | 61 |
| Verschil in afboeking herinvesteringsreserve | -3.031 | -2.425 |
| <i>Fiscaal resultaat</i> | <i>11.978</i> | <i>17.277</i> |
| Niet aftrekbare rente (ATAD) | 4.707 | 4.814 |
| Niet aftrekbare bedragen | 15 | 14 |
| Wijziging in toelaatbare reserves | -1.533 | 144 |

| | | |
|--|---------------|--------------|
| Mutatie compensabel verlies | -2.959 | -17.218 |
| Belastbaar bedrag | 12.208 | 5.031 |
| Belastingbedrag 16,5% over € 200.000 (19% in 2019) | 33 | 38 |
| Belastingbedrag 25% over € 12.008.000 | 3.002 | 1.208 |
| Totaal | 3.035 | 1.246 |

10.10. Resultaat deelneming

| | 2020 | 2019 |
|--|-----------|-----------|
| Resultaat in deelneming VOF woCom Centrumplan Leende | 71 | 19 |
| Totaal resultaat deelnemingen | 71 | 19 |

10.11. Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie

| | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|
| Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie | -324 | -321 |
| Toegerekend aan: | | |
| Verhuur- en beheeractiviteiten | -111 | -129 |
| Onderhoudsactiviteiten | -114 | -114 |
| Verkoop van vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 |
| Verkoop van onroerende goederen | -4 | -3 |
| Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa | -37 | -28 |
| Overige organisatiekosten | -39 | -25 |
| Leefbaarheid | -19 | -22 |
| Totaal | -324 | -321 |

10.12. Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Lonen en salarissen | -4.342 | -3.908 |
| Sociale lasten | -703 | -697 |
| Pensioenlasten | -769 | -664 |
| Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten | -5.814 | -5.269 |
| Toegerekend aan: | | |
| Verhuur- en beheeractiviteiten | -2.000 | -1.894 |
| Onderhoudsactiviteiten | -2.029 | -1.786 |
| Verkoop van vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 |
| Verkoop van onroerende goederen | -102 | -79 |
| Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa | -649 | -510 |
| Overige organisatiekosten | -694 | -731 |
| Leefbaarheid | -340 | -269 |
| Totaal | -5.814 | -5.269 |

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis bedroeg:

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Afdeling Directie | 3,4 | 3,2 |
| Afdeling Wonen | 33,6 | 27,8 |
| Afdeling Vastgoed | 19,3 | 21,1 |
| Afdeling Bedrijfsvoering | 20,6 | 20,7 |
| Totaal | 76,9 | 72,8 |

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 2020 € 168.000 volgens bezoldigingsklasse F.

In 2020 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 2020

| Bedragen x € 1 | Mevrouw M.M. Kräwinkel |
|---|-----------------------------|
| Functiegegevens | Directeur-bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020 | 01/01 – 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1,0 |
| Dienstbetrekking? | Ja |
| Bezoldiging | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | € 144.600 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | € 23.328 |
| <i>Subtotaal</i> | <i>€ 167.928</i> |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | € 168.000 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | € 0 |
| Bezoldiging | € 167.928 |
| 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 2019

| Bedragen x € 1 | Mevrouw M.M. Kräwinkel |
|--|-----------------------------|
| Functiegegevens | Directeur-bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | 01/01 – 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1,0 |
| Dienstbetrekking? | Ja |
| Bezoldiging | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | € 140.200 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | € 21.670 |
| <i>Subtotaal</i> | <i>€ 161.870</i> |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | € 162.000 |
| Bezoldiging | € 161.870 |

Toezichthoudende topfunctionarissen:

Gegevens 2020

| Bedragen x € 1 | De heer L.G.A. Giesen | De heer J. Brouwer |
|---|-----------------------|--------------------|
| Functiegegevens | Voorzitter | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020 | 01/01 – 31/12 | 01/01 – 31/12 |
| Bezoldiging | | |
| Bezoldiging | € 17.250 | € 11.500 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | € 25.200 | € 16.800 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | N.v.t. | N.v.t. |
| Bezoldiging | € 17.250 | € 11.500 |
| 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 2019

| Bedragen x € 1 | De heer L.G.A. Giesen | De heer J. Brouwer |
|---|-----------------------|--------------------|
| Functiegegevens | Voorzitter | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | 01/01 – 31/12 | 01/01 – 31/12 |
| Bezoldiging | | |
| Bezoldiging | € 17.250 | € 11.500 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | € 24.300 | € 16.200 |

Gegevens 2020

| Bedragen x € 1 | Mevrouw G.J.M. Huijbregts | De heer S. Warmoeskerken |
|---|---------------------------|--------------------------|
| Functiegegevens | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020 | 01/01 – 31/12 | 01/01 – 31/12 |
| Bezoldiging | | |
| Bezoldiging | € 11.500 | € 11.500 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | € 16.800 | € 16.800 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | N.v.t. | N.v.t. |
| Bezoldiging | € 11.500 | € 11.500 |
| 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 2019

| Bedragen x € 1 | Mevrouw G.J.M. Huijbregts | De heer S. Warmoeskerken |
|---|---------------------------|--------------------------|
| Functiegegevens | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | 01/01 – 31/12 | 01/01 – 31/12 |
| Bezoldiging | | |
| Bezoldiging | € 11.500 | € 11.500 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | € 16.200 | € 16.200 |

Gegevens 2020

| Bedragen x € 1 | De heer J. Deuten |
|---|-------------------|
| Functiegegevens | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020 | 01/01 – 31/12 |
| Bezoldiging | |
| Bezoldiging | € 11.500 |
| Individueel toepasselijke bezoldigings- Maximum | € 16.800 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | N.v.t. |
| Bezoldiging | € 11.500 |
| 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 2019

| Bedragen x € 1 | De heer J. Deuten |
|--|-------------------|
| Functiegegevens | N.v.t. |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | N.v.t. |
| Bezoldiging | |
| Bezoldiging | N.v.t. |
| Individueel toepasselijke bezoldigings- Maximum | N.v.t. |

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijk drempelbedrag hebben ontvangen. Er zijn in 2020 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Met betrekking tot gegevens over Bestuurders en Commissarissen wordt ook verwezen naar deel B van het bestuursverslag 2020.

10.13. Overige organisatiekosten (toegerekend)

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Overige personeelskosten | -1.037 | -1.939 |
| Automatiseringskosten | -696 | -667 |
| Controle- en advieskosten | -390 | -430 |
| Huisvestingskosten | -188 | -183 |
| Overige algemene kosten | -281 | -277 |
| PR & Communicatie | -32 | -39 |
| Contributie landelijke federatie | -57 | -55 |
| Totaal indirecte organisatiekosten | -2.681 | -3.590 |

Toegerekend aan:

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Verhuur- en beheeractiviteiten | -995 | -1.268 |
| Onderhoudsactiviteiten | -993 | -1.515 |
| Verkoop van vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 |
| Verkoop van onroerende goederen | -28 | -26 |
| Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa | -195 | -169 |
| Overige organisatiekosten | -340 | -292 |
| Leefbaarheid | -130 | -320 |
| | -2.681 | -3.590 |

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:

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|------------|-----------|
| Controle van de jaarrekening | 114 | 81 |
| Andere controleopdrachten | 11 | 10 |
| Adviesdiensten of fiscaal terrein | 0 | 0 |
| Overige niet-controlewerkzaamheden | 0 | 0 |
| Totaal | 125 | 91 |

11. Balans enkelvoudig (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

| ACTIVA | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|------------------|------------------|
| Vaste activa | | |
| Vastgoedbeleggingen | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 1.225.269 | 1.129.994 |
| Niet DAEB vastgoed in exploitatie | 8.916 | 21.957 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 36.442 | 35.799 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 5.834 | 2.132 |
| | 1.276.461 | 1.189.882 |
| Materiële vaste activa | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 2.995 | 3.101 |
| Financiële vaste activa | | |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen | 3.622 | 10.739 |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | 0 | 0 |
| Andere deelnemingen | 245 | 245 |
| Latente belastingvorderingen | 2.353 | 3.558 |
| Leningen u/g | 0 | 0 |
| | 6.220 | 14.542 |
| Totaal vaste activa | 1.285.676 | 1.207.525 |
| Vlottende activa | | |
| Voorraden | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 884 | 230 |
| Overige voorraden | 484 | 442 |
| | 1.368 | 672 |
| Vorderingen | | |
| Huurdebiteuren | 302 | 220 |
| Overheid | 12 | 43 |
| Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen | 0 | 0 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 4.099 | 3.982 |
| Overige vorderingen | 12.707 | 223 |
| Overlopende activa | 296 | 269 |
| | 17.416 | 4.737 |
| Liquide middelen | 10.204 | 21.719 |
| Totaal vlottende activa | 28.987 | 27.128 |
| TOTAAL ACTIVA | 1.314.663 | 1.234.653 |

Bedragen x € 1.000

| PASSIVA | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|------------------|------------------|
| Eigen vermogen | | |
| Herwaarderingsreserve | 719.764 | 634.819 |
| Overige reserves | 196.532 | 163.247 |
| Onverdeeld resultaat | 98.705 | 118.230 |
| | 1.015.001 | 916.296 |
| Voorzieningen | | |
| Voorziening onrendabele investeringen | 7.568 | 14.714 |
| Voorziening garantieverplichtingen | 86 | 90 |
| | 7.654 | 14.804 |
| Langlopende schulden | | |
| Leningen overheid | 1.612 | 1.730 |
| Leningen kredietinstellingen | 221.407 | 220.638 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 35.078 | 34.921 |
| Overige schulden | 7.713 | 7.934 |
| | 265.810 | 265.223 |
| Kortlopende schulden | | |
| Schulden aan overheid | 147 | 124 |
| Schulden aan kredietinstellingen | 17.344 | 29.787 |
| Schulden aan leveranciers | 1.217 | 1.210 |
| Rekening-courant verbindingen | 0 | 0 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 938 | 625 |
| Schulden ter zake van pensioenen | 0 | 78 |
| Overige schulden | 1.072 | 935 |
| Overlopende passiva | 5.480 | 5.571 |
| | 26.199 | 38.330 |
| Totaal kortlopende schulden | 26.199 | 38.330 |
| TOTAAL PASSIVA | 1.314.663 | 1.234.653 |

12. Winst en verliesrekening enkelvoudig

Bedragen x € 1.000

| Omschrijving | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Huuropbrengsten | 56.618 | 55.836 |
| Opbrengsten servicecontracten | 965 | 933 |
| Lasten servicecontracten | -945 | -947 |
| Overheidsbijdragen | 0 | 0 |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | -3.584 | -3.779 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -17.593 | -17.717 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -9.935 | -8.310 |
| Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 25.526 | 26.016 |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 |
| Toegerekende organisatiekosten | 0 | 0 |
| Toegerekende financieringskosten | 0 | 0 |
| Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 20.243 | 13.090 |
| Toegerekende organisatiekosten | -134 | -108 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -19.135 | -10.953 |
| Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 974 | 2.029 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -4.269 | -10.292 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 90.809 | 118.235 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 578 | 318 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | 602 | 408 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 87.720 | 108.669 |
| Opbrengsten overige activiteiten | 480 | 289 |
| Kosten overige activiteiten | -209 | -203 |
| Nettoresultaat overige activiteiten | 271 | 86 |
| Overige organisatiekosten | -1.324 | -1.307 |
| Leefbaarheid | -794 | -767 |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen | 220 | -3.397 |
| Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten | 17 | 17 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 450 | 247 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -10.692 | -10.595 |
| Saldo financiële baten en lasten | -10.005 | -13.728 |
| Resultaat voor belastingen | 102.368 | 120.998 |
| Belastingen | -3.746 | -2.817 |
| Resultaat deelnemingen | 83 | 49 |
| Resultaat na belastingen | 98.705 | 118.230 |

13. Kasstroomoverzicht enkelvoudig (directe methode)

Bedragen x € 1.000

| Omschrijving | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| 1. OPERATIONELE ACTIVITEITEN | | |
| Huren | 56.619 | 55.877 |
| - Zelfstandige huurwoningen | 51.474 | 50.577 |
| - Onzelfstandige wooneenheden | 28 | 381 |
| - Intramuraal | 4.513 | 4.272 |
| - Maatschappelijk onroerend goed | 233 | 227 |
| - Bedrijfsmatig onroerend goed | 237 | 277 |
| - Parkeervoorzieningen | 134 | 143 |
| Vergoedingen servicecontracten | 999 | 1.011 |
| Overheidsontvangsten | 0 | 0 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 378 | 250 |
| Rente ontvangsten | 50 | 49 |
| Saldo ingaande kasstromen | 58.045 | 57.187 |
| Personeelsuitgaven | -5.817 | -5.226 |
| Onderhoudsuitgaven | -14.483 | -14.347 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -7.696 | -8.749 |
| Rente betalingen | -10.577 | -11.687 |
| Sectorspecifieke heffing | 0 | 0 |
| Verhuurderheffing | -6.914 | -5.650 |
| Leefbaarheidsuitgaven | -283 | -173 |
| Vennootschapsbelasting | -3.073 | -2.613 |
| Saldo uitgaande kasstromen | -48.843 | -48.445 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 9.203 | 8.743 |

| Omschrijving | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| 2. (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN | | |
| Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden | 7.890 | 9.809 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop | 0 | 2.747 |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden | 0 | 0 |
| Verkoopontvangsten grond | 0 | 0 |
| (Des)Investeringsontvangsten overig | 0 | 559 |
| Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA | 7.890 | 13.115 |
| Investeringsen nieuwbouw huur | -13.883 | -7.171 |
| Investeringsen bestaand bezit | -7.277 | -8.564 |
| Aankoop woon- en niet woongelegenheden | -572 | 0 |
| Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden | 0 | 0 |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | -2.044 | -1.472 |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden | 0 | 0 |
| Aankoop grond | 0 | 0 |
| Investeringsen overig | -257 | -308 |
| Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA | -24.033 | -17.515 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA | -16.143 | -4.400 |
| Financiële Vaste Activa | | |
| Ontvangsten verbindingen | 7.200 | 0 |
| Ontvangsten overig | 13 | 14 |
| Uitgaven verbindingen | 0 | 0 |
| Uitgaven overig | 0 | 0 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | 7.213 | 14 |
| Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten | -8.930 | -4.386 |
| 3. FINANCIERINGSACTIVITEITEN | | |
| Nieuw te borgen leningen | 18.500 | 0 |
| Nieuwe ongeborgde leningen | 0 | 0 |
| Aflossingen geborgde leningen | -30.202 | -17.245 |
| Aflossingen ongeborgde leningen | -86 | -83 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -11.788 | -17.328 |
| Totaal jaarlijkse kasstroom | -11.516 | -12.972 |
| <i>Verloop geldmiddelen</i> | | |
| Saldo begin verslagjaar | 21.719 | 34.691 |
| Totaal jaarlijkse kasstromen | -11.516 | -12.972 |
| Saldo einde verslagjaar | 10.204 | 21.719 |

14. Toelichting op enkelvoudige jaarrekening

14.1. Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

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

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

Financiële vaste activa

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

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

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

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

14.3. Toelichting specifieke balansposten

14.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------|--------------|---------------|
| Stand per 1 januari | 10.739 | 10.690 |
| Resultaat verslagjaar | 83 | 49 |
| Dividenduitkering | -7.200 | 0 |
| Stand per 31 december | 3.622 | 10.739 |

14.3.2 Overige deelnemingen

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Woonwagens en Standplaatsen BV | | |
| Stand per 1 januari | 245 | 245 |
| Kapitaalstorting(en) | 0 | 0 |
| Verstrekingen / dividenden | 0 | 0 |
| Resultaat deelneming | 0 | 0 |
| Stand per 31 december | 245 | 245 |

14.3.3 Leningen u/g

| | 2020 | 2019 |
|--|----------|----------|
| Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V. te Helmond | 232 | 232 |
| Subtotaal | 0 | 0 |
| Af: Voorziening 'woonwagens en standplaatsen' | -232 | -232 |
| Stand per 31 december | 0 | 0 |

14.3.4 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

| Omschrijving (bedragen x € 1.000) | DAEB- vastgoed in exploitatie | niet DAEB- vastgoed in exploitatie | Totaal |
|--|-------------------------------------|--|----------------|
| Boekwaarde per 1 januari 2019 | 525.662 | 3.085 | 528.747 |
| Realisatie uit hoofde van verkoop | -3.247 | 0 | -3.247 |
| Realisatie uit hoofde van sloop | -1.625 | -87 | -1.712 |
| Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde | 110.023 | 1.571 | 111.594 |
| Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde | -543 | -19 | -562 |
| Herclassificaties/herkwalificaties | 33 | -33 | 0 |
| Overige mutaties | 0 | 0 | 0 |
| Boekwaarde per 31 december 2019 | 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 |
| Boekwaarde per 31 december 2020 | 712.334 | 7.430 | 719.764 |

De herwaarderingsreserve is voor € 710,6 miljoen afkomstig uit vastgoed in exploitatie en voor € 9,2 miljoen uit onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Stand per 1 januari | 163.247 | 178.597 |
| Winstverdeling vorig boekjaar | 118.230 | 90.722 |
| Toename ten laste van de herwaarderingsreserve | -75.723 | -106.072 |
| Boekwaarde per 31 december | 205.753 | 163.247 |

Onverdeeld resultaat

Het verloop van de resultaat boekjaar is als volgt:

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Stand per 1 januari | 118.230 | 90.722 |
| Resultaatverdeling | -118.230 | -90.722 |
| Resultaat boekjaar | 98.705 | 118.230 |
| Boekwaarde per 31 december | 98.705 | 118.230 |

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 98.705 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 14 april 2020. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

14.4. Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten

Stichting woCom bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

| Aantal verhuureenheden | 2019 | 2018 |
|--|------------|------------|
| Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie | 24 | 84 |
| Bedrijfsonroerend goed in exploitatie | 13 | 20 |
| Parkeereenheden in exploitatie | 208 | 210 |
| Totaal | 245 | 314 |
| Eenheden woningen verkocht onder voorwaarden | 77 | 91 |

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

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

Bedragen x € 1.000

| ACTIVA | DAEB 31.12.2020 | Niet-DAEB 31.12.2020 | Eliminatie | Totaal 31.12.2020 |
|---|--------------------|-------------------------|----------------|----------------------|
| Vaste activa | | | | |
| Vastgoedbeleggingen | | | | |
| 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 |
| | 1.251.399 | 25.062 | 0 | 1.276.461 |
| Materiële vaste activa | | | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 2.995 | 0 | 0 | 2.995 |
| Financiële vaste activa | | | | |
| 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 |
| | 33.695 | 3.884 | -31.358 | 6.220 |
| Totaal vaste activa | 1.288.089 | 28.946 | -31.358 | 1.285.676 |
| Vlottende activa | | | | |
| Voorraden | | | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 0 | 884 | | 884 |
| Overige voorraden | 35 | 449 | | 484 |
| | 35 | 1.333 | 0 | 1.368 |
| Vorderingen | | | | |
| 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 |
| | 5.026 | 12.390 | 0 | 17.416 |
| Liquide middelen | 5.794 | 4.409 | 0 | 10.204 |
| Totaal vlottende activa | 10.855 | 18.132 | 0 | 28.987 |
| TOTAAL ACTIVA | 1.298.944 | 47.078 | -31.358 | 1.314.633 |

Bedragen x € 1.000

| PASSIVA | DAEB 31.12.2020 | Niet-DAEB 31.12.2020 | Eliminatie | Totaal 31.12.2020 |
|---|--------------------|-------------------------|----------------|----------------------|
| Eigen vermogen | | | | |
| 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 |
| | 1.015.001 | 31.358 | -31.358 | 1.015.001 |
| Voorzieningen | | | | |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering | 7.568 | 0 | | 7.568 |
| Voorziening garantieverplichtingen | 0 | 86 | | 86 |
| | 7.568 | 86 | 0 | 7.654 |
| Langlopende schulden | | | | |
| 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 | 7.713 | 0 | | 7.713 |
| | 250.247 | 15.563 | 0 | 265.810 |
| Kortlopende schulden | | | | |
| 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 | 1.003 | 70 | | 1.072 |
| Overlopende passiva | 5.480 | 0 | | 5.480 |
| | 26.129 | 70 | 0 | 26.199 |
| Totaal kortlopende schulden | 26.129 | 70 | 0 | 26.199 |
| TOTAAL PASSIVA | 1.298.944 | 47.078 | -31.358 | 1.314.663 |

Bedragen x € 1.000

| ACTIVA | DAEB 31.12.2019 | Niet-DAEB 31.12.2019 | Eliminatie | Totaal 31.12.2019 |
|---|--------------------|-------------------------|----------------|----------------------|
| Vaste activa | | | | |
| Vastgoedbeleggingen | | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 1.129.994 | 0 | | 1.129.994 |
| Niet DAEB vastgoed in exploitatie | 0 | 21.957 | | 21.957 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 18.624 | 17.175 | | 35.799 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 2.132 | 0 | | 2.132 |
| | 1.150.750 | 39.132 | 0 | 1.189.882 |
| Materiële vaste activa | | | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 3.101 | 0 | 0 | 3.101 |
| Financiële vaste activa | | | | |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen | 0 | 10.739 | | 10.739 |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | 0 | 0 | | 0 |
| Andere deelnemingen | 0 | 245 | | 245 |
| Latente belastingvorderingen | 3.461 | 97 | | 3.558 |
| Netto vermogenswaarde niet-DAEB | 52.570 | 0 | -52.570 | 0 |
| | 56.031 | 11.080 | -52.570 | 14.542 |
| Totaal vaste activa | 1.209.882 | 50.213 | -52.570 | 1.207.525 |
| Vlottende activa | | | | |
| Voorraden | | | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 0 | 230 | | 230 |
| Overige voorraden | 35 | 407 | | 442 |
| | 35 | 637 | 0 | 672 |
| Vorderingen | | | | |
| Huurdebiteuren | 214 | 6 | | 220 |
| Overheid | 43 | 0 | | 43 |
| Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen | 0 | 0 | | 0 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 3.982 | 0 | | 3.982 |
| Overige vorderingen | 223 | 0 | | 223 |
| Overlopende activa | 269 | 0 | | 269 |
| | 4.731 | 6 | 0 | 4.737 |
| Liquide middelen | 3.119 | 18.600 | 0 | 21.719 |
| Totaal vlottende activa | 7.884 | 19.244 | 0 | 27.128 |
| TOTAAL ACTIVA | 1.217.766 | 69.456 | -52.570 | 1.234.653 |

Bedragen x € 1.000

| PASSIVA | DAEB 31.12.2019 | Niet-DAEB 31.12.2019 | Eliminatie | Totaal 31.12.2019 |
|---|--------------------|-------------------------|----------------|----------------------|
| Eigen vermogen | | | | |
| Herwaarderingsreserve | 630.303 | 4.516 | | 634.819 |
| Overige reserves | 167.763 | 44.944 | -44.944 | 163.247 |
| Onverdeeld resultaat | 118.230 | 3.109 | -3.109 | 118.230 |
| | 916.296 | 52.570 | -52.570 | 916.296 |
| Voorzieningen | | | | |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering | 14.714 | 0 | | 14.714 |
| Voorziening garantieverplichtingen | 0 | 90 | | 90 |
| | 14.714 | 90 | 0 | 14.804 |
| Langlopende schulden | | | | |
| Leningen overheid | 1.730 | 0 | | 1.730 |
| Leningen kredietinstellingen | 220.638 | 0 | | 220.638 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 18.178 | 16.743 | | 34.921 |
| Overige schulden | 7.934 | 0 | | 7.934 |
| | 248.480 | 16.743 | 0 | 265.223 |
| Kortlopende schulden | | | | |
| Schulden aan overheid | 124 | 0 | | 124 |
| Schulden aan kredietinstellingen | 29.787 | 0 | | 29.787 |
| Schulden aan leveranciers | 1.210 | 0 | | 1.210 |
| Rekening-courant verbindingen | 0 | 0 | | 0 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 625 | 0 | | 625 |
| Schulden ter zake van pensioenen | 78 | 0 | | 78 |
| Overige schulden | 881 | 54 | | 935 |
| Overlopende passiva | 5.571 | 0 | | 5.571 |
| | 38.276 | 54 | 0 | 38.330 |
| Totaal kortlopende schulden | 38.276 | 54 | 0 | 38.330 |
| TOTAAL PASSIVA | 1.217.766 | 69.456 | -52.570 | 1.234.653 |

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

Bedragen x € 1.000

| Omschrijving | DAEB 2020 | Niet-DAEB 2020 | Eliminatie | Totaal 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 |
| Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 24.771 | 754 | 0 | 25.526 |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 | | 0 |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 | | 0 |
| Toegerekende organisatiekosten | 0 | 0 | | 0 |
| Toegerekende financieringskosten | 0 | 0 | | 0 |
| Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 5.073 | 15.170 | | 20.243 |
| Toegerekende organisatiekosten | -98 | -36 | | -134 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -3.652 | -15.483 | | -19.135 |
| Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 1.323 | -349 | 0 | 974 |
| 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 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 86.407 | 1.313 | 0 | 87.720 |
| Opbrengsten overige activiteiten | 479 | 1 | | 480 |
| Kosten overige activiteiten | -205 | -4 | | -209 |
| Nettoresultaat overige activiteiten | 274 | -3 | 0 | 271 |
| Overige organisatiekosten | -1.289 | -35 | 0 | 1.324 |
| Leefbaarheid | -783 | -11 | 0 | -794 |
| 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 |
| Saldo financiële baten en lasten | -10.021 | 16 | 0 | 10.005 |
| Resultaat voor belastingen | 100.682 | 1.685 | 0 | 102.368 |
| Belastingen | -3.666 | -80 | | -3.746 |
| Resultaat deelnemingen | 0 | 83 | | 83 |
| Resultaat niet-daeb tak | 1.688 | 0 | -1.688 | 0 |
| Resultaat na belastingen | 98.705 | 1.688 | -1.688 | 98.705 |

Bedragen x € 1.000

| Omschrijving | DAEB 2019 | Niet-DAEB 2019 | Eliminatie | Totaal 2019 |
|--|----------------|-------------------|---------------|----------------|
| Huuropbrengsten | 54.647 | 1.189 | | 55.836 |
| Opbrengsten servicecontracten | 933 | 0 | | 933 |
| Lasten servicecontracten | -945 | -2 | | -947 |
| Overheidsbijdragen | 0 | 0 | | 0 |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | -3.679 | -100 | | -3.779 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -17.483 | -234 | | -17.717 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -8.237 | -73 | | -8.310 |
| Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 25.236 | 780 | 0 | 26.016 |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 | | 0 |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 | | 0 |
| Toegerekende organisatiekosten | 0 | 0 | | 0 |
| Toegerekende financieringskosten | 0 | 0 | | 0 |
| Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 7.447 | 5.643 | | 13.090 |
| Toegerekende organisatiekosten | -72 | -36 | | -108 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -5.493 | -5.460 | | -10.953 |
| Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 1.882 | 147 | 0 | 2.029 |
| Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa | -10.292 | 0 | | -10.292 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 116.197 | 2.038 | | 118.235 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 164 | 154 | | 318 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | 55 | 353 | | 408 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 106.124 | 2.545 | 0 | 108.669 |
| Opbrengsten overige activiteiten | 241 | 48 | | 289 |
| Kosten overige activiteiten | -199 | -4 | | -203 |
| Nettoresultaat overige activiteiten | 42 | 44 | 0 | 86 |
| Overige organisatiekosten | -1.257 | -50 | 0 | -1.307 |
| Leefbaarheid | -755 | -12 | 0 | -767 |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten | -3.397 | 0 | | -3.397 |
| 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 | 247 | 0 | | 247 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -10.595 | 0 | | -10.595 |
| Saldo financiële baten en lasten | -13.745 | 17 | 0 | -13.728 |
| Resultaat voor belastingen | 117.527 | 3.471 | 0 | 120.998 |
| Belastingen | -2.407 | -410 | | -2.817 |
| Resultaat deelnemingen | 0 | 49 | | 49 |
| Resultaat niet-daeb tak | 3.110 | 0 | -3.110 | 0 |
| Resultaat na belastingen | 118.230 | 3.110 | -3.110 | 118.230 |

14.7. Kasstroomoverzicht enkelvoudig DAEB en niet-DAEB

Bedragen x € 1.000

| Omschrijving | DAEB 2020 | Niet-DAEB 2020 | Eliminatie | Totaal 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 |
| Saldo ingaande kasstromen | 56.952 | 1.093 | 0 | 58.045 |
| 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 |
| Saldo uitgaande kasstromen | -48.360 | -482 | 0 | -48.843 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 8.592 | 611 | 0 | 9.203 |

| Omschrijving | DAEB 2020 | Niet-DAEB 2020 | Eliminatie | Totaal 2020 |
|---|----------------|-------------------|------------|----------------|
| (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN | | | | |
| Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa | | | | |
| 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 |
| Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA | 4.977 | 2.912 | 0 | 7.890 |
| Investerings nieuwbouw huur | -13.883 | 0 | | -13.883 |
| Investerings 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 |
| Investerings overig | -215 | -42 | | -257 |
| Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA | -22.005 | -2.028 | 0 | -24.033 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA | -17.028 | 885 | 0 | -16.143 |
| Financiële Vaste Activa | | | | |
| 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 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | 22.900 | -15.687 | 0 | 7.213 |
| Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten | 5.872 | -14.803 | 0 | -8.931 |
| FINANCIERINGSACTIVITEITEN | | | | |
| 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 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -11.788 | 0 | 0 | -11.788 |
| Totaal jaarlijkse kasstroom | 2.676 | -14.191 | 0 | 11.516 |
| <i>Verloop geldmiddelen</i> | | | | |
| Saldo begin verslagjaar | 3.119 | 18.600 | | 21.719 |
| Totaal jaarlijkse kasstromen | 2.676 | -14.191 | | -11.516 |
| Saldo einde verslagjaar | 5.794 | 4.409 | 0 | 10.204 |

Bedragen x € 1.000

| Omschrijving | DAEB 2019 | Niet-DAEB 2019 | Eliminatie | Totaal 2019 |
|--|----------------|-------------------|------------|----------------|
| OPERATIONELE ACTIVITEITEN | | | | |
| Huren | 54.693 | 1.184 | | 55.877 |
| - Zelfstandige huurwoningen | 49.763 | 814 | | 50.577 |
| - Onzelfstandige wooneenheden | 381 | 0 | | 381 |
| - Intramuraal | 4.272 | 0 | | 4.272 |
| - Maatschappelijk onroerend goed | 227 | 0 | | 227 |
| - Bedrijfsmatig onroerend goed | 0 | 277 | | 277 |
| - Parkeervoorzieningen | 50 | 93 | | 143 |
| Vergoedingen servicecontracten | 998 | 13 | | 1.011 |
| Overheidsontvangsten | 0 | 0 | | 0 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 201 | 49 | | 250 |
| Rente ontvangsten (exclusief interne lening) | 49 | 0 | | 49 |
| Rente ontvangst interne lening | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Saldo ingaande kasstromen | 55.941 | 1.246 | 0 | 57.187 |
| Betalingen aan werknemers | -5.062 | -164 | | -5.226 |
| Onderhoudsuitgaven | -14.129 | -221 | | -14.347 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -8.605 | -143 | | -8.749 |
| Rente betalingen (exclusief interne lening) | -11.674 | -13 | | -11.687 |
| Rente betaling interne lening | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sectorspecifieke heffing | 0 | 0 | | 0 |
| Verhuurderheffing | -5.638 | -12 | | -5.650 |
| Leefbaarheidsuitgaven | -171 | -2 | | -173 |
| Vennootschapsbelasting | -2.613 | 0 | | -2.613 |
| Saldo uitgaande kasstromen | -47.892 | -554 | 0 | -48.445 |
| Kasroom uit operationele activiteiten | 8.049 | 692 | 0 | 8.743 |

| Omschrijving | DAEB 2019 | Niet-DAEB 2019 | Eliminatie | Totaal 2019 |
|---|----------------|-------------------|------------|----------------|
| (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN | | | | |
| Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa | | | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden | 6.889 | 2.920 | | 9.809 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop | 0 | 2.747 | | 2.747 |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden | 0 | 0 | | 0 |
| Verkoopontvangsten grond | 0 | 0 | | 0 |
| (Des)Investeringsontvangsten overig | 1.207 | -648 | 0 | 559 |
| Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA | 8.096 | 5.018 | 0 | 13.115 |
| Investerings nieuwbouw huur | -7.171 | 0 | | -7.171 |
| Investerings bestaand bezit | -8.564 | 0 | | -8.564 |
| Aankoop woon- en niet woongelegenheden | 0 | 0 | | 0 |
| Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden | 0 | 0 | | 0 |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | -170 | -1.302 | | -1.472 |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden | 0 | 0 | | 0 |
| Aankoop grond | 0 | 0 | | 0 |
| Investerings overig | -308 | 0 | | -308 |
| Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA | -16.213 | -1.302 | 0 | -17.515 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA | -8.117 | 3.717 | 0 | -4.400 |
| Financiële Vaste Activa | | | | |
| Ontvangsten verbindingen | 0 | 0 | | 0 |
| Ontvangen aflossing interne lening | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ontvangsten overig | 4.500 | 14 | -4.500 | 14 |
| Uitgaven verbindingen | 0 | 0 | | 0 |
| Uitgaven overig | 0 | -4.500 | 4.500 | 0 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | 4.500 | -4.486 | 0 | 14 |
| Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten | -3.617 | -770 | 0 | -4.386 |
| FINANCIERINGSACTIVITEITEN | | | | |
| Nieuw te borgen leningen | 0 | 0 | | 0 |
| Nieuwe ongeborgde leningen | 0 | 0 | | 0 |
| Aflossingen geborgde leningen | -17.245 | 0 | | -17.245 |
| Aflossingen ongeborgde leningen | -83 | 0 | | -83 |
| Aflossing interne lening | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -17.328 | 0 | 0 | -17.328 |
| Totaal jaarlijkse kasstroom | -12.895 | -77 | 0 | -12.971 |
| <i>Verloop geldmiddelen</i> | | | | |
| Saldo begin verslagjaar | 16.013 | 18.678 | | 34.691 |
| Totaal jaarlijkse kasstromen | -12.894 | -77 | | -12.972 |
| Saldo einde verslagjaar | 3.119 | 18.601 | 0 | 21.719 |

15. Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Bestuur

M.M. Kräwinkel
Directeur-bestuurder

Someren, 13 april 2021

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, 13 april 2021

7 OVERIGE GEGEVENS

7.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting woCom

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting woCom te Someren gecontroleerd.

| WIJ CONTROLEERDEN | ONS OORDEEL |
|--|--|
| <p>De jaarrekening bestaande uit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2020; 2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen. | <p>Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting woCom op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).</p> |

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 23,0 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 € 1,2 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 2020.

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 € 1.150.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 68.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve 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.

Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle

Als accountant zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Om die reden identificeren wij risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. In dit kader evalueren wij in onze risico-analyse onder andere vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen, waarvan de impact een verhoogd fraude-, corruptie- en/of integriteitsrisico kent, bijvoorbeeld vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen. Deze transacties en processen omvatten aan- en verkopen van vastgoed waaronder ABC-transacties, aanbestedingen, het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen en het uitvoeren van betalingen.

Wij hebben inzicht verworven in de organisatie om risico's op afwijkingen van materieel belang door fraude, corruptie en/of integriteit in te schatten. Hiertoe hebben wij onder meer het bestuur en de raad van commissarissen om inlichtingen dienaangaande gevraagd. Wij maakten daarbij onder andere gebruik van een specifieke vragenlijst ter inventarisatie van non-compliancerisico's.

Wij hebben vastgesteld dat processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of integriteit. Daarvoor hebben wij minimaal vereiste functiescheidingen rondom vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen getoetst. Tevens beoordeelden wij in het kader van voornoemde risico's (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 ter zake 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. Een en ander is nader beschreven in het betreffende kernpunt van onze controle.

Tot slot hebben wij, tijdens onze (slot)besprekingen, fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's uitdrukkelijk besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Wij hebben onze controle uitgevoerd conform de geldende controlestandaarden (met name Standaard 240 en 250) en bijbehorende procedures, waarbij wij evenwel opmerken dat een controle niet primair is ontworpen om fraude te detecteren. In onderdeel D van deze controleverklaring geven wij meer informatie over onze verantwoordelijkheden voor de controle en de uitvoering daarvan.

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 |
|---|--|
| <p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1.234 miljoen wat neerkomt op 94% 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 62-66 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</p> | <p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2020. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>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>Controle throughput</p> <p>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>Controle output</p> <p>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>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</p> | <p>ONZE CONTROLEAANPAK</p> |
| <p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 67 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.</p> <p>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</p> | <p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. |

| | |
|---|--|
| <p>hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p> | <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> |
|---|--|

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag;
- ▶ 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 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

C. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

D. 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, 13 april 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

was getekend

M.A. van Rooij RA

7.2 WoCom in cijfers

| Omschrijving | 2020 | Daeb | niet-Daeb | 2019 |
|--|--------------|--------------|------------|--------------|
| Eenheden huurwoningen | 8.011 | 7.987 | 24 | 8.065 |
| Eenheden in verzorgingshuizen | 463 | 463 | 0 | 463 |
| • kamerverhuur | 14 | 14 | 0 | 20 |
| • standplaatsen | 6 | 6 | 0 | 6 |
| • standplaatsen met woonwagens | 34 | 34 | 0 | 34 |
| Overige wooneenheden | 54 | 54 | 0 | 60 |
| Subtotaal aantal wooneenheden | 8.528 | 8.504 | 24 | 8.588 |
| • garages | 361 | 153 | 208 | 368 |
| • bedrijfsruimten/winkels | 13 | 0 | 13 | 20 |
| • overig bezit | 0 | 0 | 0 | 0 |
| • maatschappelijk vastgoed | 21 | 21 | 0 | 22 |
| Subtotaal aantal niet-wooneenheden | 395 | 174 | 221 | 410 |
| Totaal verhuureenheden | 8.923 | 8.678 | 245 | 8.998 |
| Specificatie mutaties verhuureenheden | | | | |
| • opgeleverd | 27 | 27 | 0 | 54 |
| • verkocht | -101 | -32 | -69 | -57 |
| • sloop | 0 | 0 | 0 | -47 |
| • overig | -4 | -4 | 0 | -2 |
| • herclassificatie (overheveling) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| • aankoop | 3 | 3 | 0 | 0 |
| Totaal mutaties verhuureenheden | -75 | -6 | -69 | -52 |
| Woningen verkocht onder voorwaarden | 184 | 107 | 77 | 201 |
| Specificatie mutaties verkoop onder voorwaarden | | | | |
| • doorverkochte woningen definitief | -10 | -2 | -8 | -8 |
| • naar in voorraad niet verkochte koopwoningen | -4 | 0 | -4 | -1 |
| • in verhuur genomen woningen | -3 | -1 | -2 | 0 |
| Totaal mutaties verkoop onder voorwaarden | -17 | -3 | -14 | -9 |

woCom in cijfers (vervolg)

| Omschrijving | 2020 | Daeb | Niet-Daeb | 2019 |
|--|--------------|--------------|-----------|--------------|
| Huurwoningen naar netto-huurklasse | | | | |
| Goedkope huur: | 1.090 | 1.090 | 0 | 1.100 |
| Betaalbare huur: | 6.157 | 6.152 | 5 | 6.182 |
| Dure huur: | 604 | 599 | 5 | 571 |
| Vrije huur: | 160 | 146 | 14 | 212 |
| | 8.011 | 7.987 | 24 | 8.065 |
| Specificatie woongelegenheden naar gemeente | | | | |
| • Asten | 334 | 334 | 0 | 334 |
| • Cranendonck | 1.446 | 1.446 | 0 | 1.451 |
| • Heeze-Leende | 1.022 | 1.007 | 15 | 1.024 |
| • Helmond | 2.029 | 2.024 | 5 | 2.046 |
| • Laarbeek | 2.172 | 2.168 | 4 | 2.206 |
| • Someren | 1.525 | 1.525 | 0 | 1.527 |
| | 8.528 | 8.504 | 24 | 8.588 |

| Omschrijving | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------|
| Het waarborgen van de financiële continuïteit | | |
| Interest Coverage Ratio (ICR) | 1,86 | 1,74 |
| Loan to Value (LTV op basis van beleidswaarde) | 47,1% | 51,8% |
| Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde) | 49,3% | 44,1% |
| Dekkingsratio | 33,5% | 34,2% |
| Onderpandrisico | 33,3% | 34,1% |
| Gemiddelden per VHE (netto vastgoedexploitatie) | | |
| Lasten onderhoud | 1.972 | 1.969 |
| Verhuur- en beheerkosten | 402 | 420 |
| Overige exploitatielasten | 1.114 | 924 |
| Eigen vermogen | 113.751 | 101.833 |
| Balanswaarde | 147.334 | 137.214 |
| WOZ-waarde | 156.542 | 145.831 |
| Formatieplaatsen einde jaar | | |
| Directie | 4,8 | 4,0 |
| Wonen | 36,0 | 29,8 |
| Vastgoed | 16,2 | 22,2 |
| Bedrijfsvoering | 21,1 | 20,3 |
| | 78,0 | 76,3 |
| Ziekteverzuimpercentage | 5,7% | 10,4% |

Witvrouwenbergweg 2
5711 CN Someren
Postbus 36
5710 AA Someren

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

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

