

Jaarverslag 2017

21 juni 2018



woCOM

Voorwoord

Het maatschappelijk belang van een goede sociale huisvesting en de meerwaarde die een woningcorporatie in de samenleving heeft, staat centraal in 2017. Het kabinetsbeleid gericht op het beperken van de bewegingsruimte en sterk reguleren van woningcorporaties, in combinatie met de grote bezuinigingen in de zorg, legt een groot maatschappelijk vraagstuk bloot. Het versmallen van de doelgroep voor woningcorporaties, het passend toewijzen, het reduceren van zorg en begeleiding van mensen met een zorg- of hulpvraag en het langer zelfstandig wonen in combinatie met de vergrijzing leiden tot een opeenstapeling én concentratie van vraagstukken en problemen. Mijn collega's ervaren dat elke dag in de buurten en wijken.

Groeien in meerwaarde

WoCom pakt met overtuiging en enthousiasme haar verantwoordelijkheid. Onze ambities hebben we in 2017 verwoord in het Strategisch Plan 'Groeien in meerwaarde'. Maar nog veel belangrijker: we zijn het ook gaan doen! Met plezier en trots kijk ik met dit jaarverslag terug op onze inzet.

De verandering in onze doelgroep en de betekenis voor de buurten en wijken vraagt van ons meer en andere aandacht voor onze huurders en hun buurtbewoners. Een concreet voorbeeld is de extra inzet die we dit jaar hebben gedaan bij huurachterstanden. Op basis van een nieuwe monitor, ingericht op initiatief van collega's, hebben we snel en permanent inzicht in huurachterstanden en de daarop ingezette acties. We zoeken met iedereen persoonlijk contact. Niet alleen via de telefoon, onze consulenten zijn dit jaar ook actief op huisbezoek gegaan. Dat is een succes: schulden worden eerder opgelost en het geeft mijn collega's meer werkplezier. Zij kunnen iemand concreet helpen.

Samenwerking

Een andere manier van samenwerken met onze maatschappelijke partners is ook nodig om de vraagstukken adequaat op te pakken. Een mooi voorbeeld daarvan is het initiatief met het manifest 'gezamenlijk antwoord op kwetsbaarheid'. Daarmee is het gelukt om veel organisaties aan elkaar te verbinden en te motiveren om de samenwerking echt anders in te vullen om mensen in een kwetsbare positie echt en duurzaam te helpen. Nog een voorbeeld is onze huurdersparticipatie. Daar hecht woCom grote waarde aan. Er is op diverse manieren invulling aan gegeven en daar plukken de huurdersorganisaties en woCom de vruchten van.

Blik op de toekomst

Naast onze inzet in ons dagelijks werk in de buurten en wijken, is het ook belangrijk vooruit te kijken. De demografische ontwikkeling zien we ook terug bij onze huurders. We krijgen steeds meer ouderen en kleinere huishoudens. En ook de zorg- en hulpvraag in de woning gaat toenemen. In 2017 hebben we onze strategische vastgoedsturing een stevige, nieuwe impuls gegeven. Niet alleen een herijking van de streefportefeuille, maar ook met een nieuw afwegingskader waarin we onze beslissingen op maatschappelijke en financiële gronden baseren. Daarnaast is de basis voor een gebiedsgerichte benadering versterkt. Belangrijk, want dat is de leefomgeving van onze huurders. Ook daar moeten zij zich thuis voelen.

Dienstverlening met meerwaarde

Het pakken van onze verantwoordelijkheid in de opgave van vandaag en morgen betekent natuurlijk ook iets voor onszelf. We zijn in ontwikkeling van een sterk op vastgoed georiënteerde organisatie naar een dienstverlener met meerwaarde. Dat betekent dat we ons meer en anders verbinden met onze woningzoekenden, huurders en samenwerkingspartners, dat we onze dienstverlening met aandacht leveren en dat we denken en handelen vanuit een oplossing die er toe doet. Niet de regels en procedures staan centraal, maar de huurder met zijn vraag. Dit vraagt van woCom vooral een verandering in houding en gedrag. Een mooie uitdaging die tijd vraagt, maar in 2017 al mooie resultaten heeft opgeleverd.

Vol vertrouwen bouw ik hier samen met mijn collega's aan door.

Mirjam Kräwinkel
directeur-bestuurder

Inhoud

DEEL A - BESTUURSVERSLAG	6
1. Omgevingsmonitor 2017	6
1.1 Landelijke politiek en wetgeving.....	6
1.2 Woningmarkt.....	7
1.3 Provincie Noord-Brabant.....	8
1.4 WoCom in 2017 in vogelvlucht	9
2. Doelen en prioriteiten 2017	11
2.1 Van 2016 naar 2017	11
2.2 Bestuursprioriteiten	11
2.3 Doelen uit de prestatieafspraken.....	12
2.4 Doelen en resultaten.....	12
3. Maatschappelijke doelen en resultaten	13
3.1 Beschikbaarheid	13
3.2 Betaalbaarheid	18
3.3 Kwaliteit en duurzaamheid	20
3.4 Leefbaarheid.....	24
3.5 Dienstverlening	27
3.6 Participatie	30
4. Organisatie doelen en resultaten	32
4.1 Organisatie	32
4.2 Bedrijfsvoering	36
4.3 Continuïteit.....	39
4.4 Governance en risico	42
5. Bestuursverklaring.....	45
DEEL B - GOVERNANCE VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	46
1. Toezichhoudende taken en bevoegdheden.....	46
1.1 Visie en kaders.....	46
1.2 Toezicht op strategie	47
1.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties	48
1.4 Toezicht op financiële en operationele prestaties.....	49
1.5 Toezicht op governance	50
1.6 Toezicht op dialoog met belanghebbenden.....	51
2. Samenstelling, werkwijze en deskundigheid.....	52
2.1 Samenstelling	52
2.2 Bezetting 2017.....	52

2.3	Remuneratie.....	53
2.4	Functioneren van de Raad van Commissarissen.....	53
3.	Integriteit en onafhankelijkheid van de Raad van Commissarissen.....	56
4.	De Raad van Commissarissen als werkgever.....	58
DEEL C - JAARREKENING		60
DEEL D - OVERIGE GEGEVENS		128
1.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	128
2.	Balans enkelvoudig DAEB (voor resultaatbestemming).....	132
3.	Balans enkelvoudig niet-DAEB (voor resultaatbestemming)	134
4.	woCom in cijfers	136

DEEL A - BESTUURSVERSLAG

1. Omgevingsmonitor 2017

Als woningcorporatie staat woCom midden in de samenleving. Er zijn dagelijks contacten met huurders, belanghouders en andere partners op bestuurlijk niveau en in de wijk. In deze dynamische omgeving zijn veranderingen aan de orde van de dag. Het maakt ons werk mooi om daar elke dag weer voor open te staan. Daarnaast zijn politieke keuzes en nieuwe wet- en regelgeving in de praktijk zichtbaar in bijvoorbeeld de toenemende vraag naar woningen of de zorgbehoefte. De activiteiten en werkzaamheden van woCom in 2017 komen enerzijds voort vanuit de eigen prioriteiten en planning- en control cyclus, maar worden anderzijds bepaald door de ontwikkelingen en gebeurtenissen in de omgeving. Landelijk, politiek, in de regio en in de wijken en buurten.

1.1 Landelijke politiek en wetgeving

Op 14 maart werden verkiezingen voor de Tweede kamer gehouden. De VVD bleef de grootste partij, gevolgd door PVV, CDA en D66. Het coalitieakkoord van VVD, CDA, D66 en Christen Unie is op 10 oktober gepresenteerd. Het Kabinet neemt maatregelen op de woningmarkt op het gebied van hypotheekrenteaftrek, eigen-woning forfait en indexatie huurtoeslag. De verhuurderheffing blijft bestaan, een klein deel wordt ingezet als korting bij investeringen in duurzaamheid. Vicepremier Ollongren (D66) wordt verantwoordelijk voor de portefeuille Wonen. In interviews noemt de nieuwe minister vooral middenhuur en verduurzaming als prioriteit.

- *Woningwet* - In 2017 beoordeelde de Autoriteit woningcorporaties de scheidingsvoorstellen van corporaties voor Daeb en niet-Daeb als gevolg van de wetswijziging. Vrijwel alle corporaties kiezen voor een administratieve scheiding. WoCom ook en ontving de goedkeuring net na de zomer.
- *Woningmarktregio* - In de woningwet zijn woningmarktregio's aangewezen als het primaire werkgebied van een corporatie. Voor woCom is dat de Metropoolregio Eindhoven (MRE). In 2017 hebben de 13 corporaties in de regio de samenwerking versterkt. woCom is in dat kader de trekker geweest van het kansen- en sanctiebeleid. Daarbij wordt aangesloten bij de steeds verder gaande samenwerking tussen de gemeenten in de regio.
- *Administratieve lasten* - Aedes publiceerde een rapport over de stijging van de administratieve lasten door de Woningwet: verdrievoudiging van de administratiekosten naar 90 miljoen per jaar. Dit kreeg veel publiciteit en leidde tot Kamervragen. Ook bij woCom zijn de administratieve kosten toegenomen. Daarnaast waren veel corporaties te laat met het aanleveren van de digitale verantwoordingsinformatie aan de toezichthouders. WoCom lukte dat wel op tijd en had tijdig een accountantsverklaring over de jaarrekening 2016.
- *Administratieve druk* - Diverse brancheorganisaties in de (semi)publieke sector waaronder Aedes deden een oproep om de administratieve druk op de werkvloer te verlagen en meer vertrouwen te hebben in de professionals. Een terechte oproep vinden wij. Helaas zien we hierin nog weinig resultaat. Dat een aanpak nodig is, blijkt wel uit het feit dat door de ingewikkelde regelgeving het voor kleine corporaties moeilijker is om een accountant te vinden. Dat geldt niet voor woCom, wij benoemden eind 2017 een nieuwe accountant.
- *Vpb en ATAD-richtlijn* - In het regeerakkoord is een ATAD-richtlijn opgenomen (anti tax avoidance directive), bedoeld om belastingontwijking van grote internationale bedrijven tegen te gaan.

Deze regel kan ingrijpende gevolgen voor corporaties hebben, met als risico dat de sector honderden miljoenen meer belasting moet betalen.

- *Damoclesbeleid* - Burgemeesters hebben de bevoegdheid een drugspand te sluiten op basis van de Opiumwet. Dit 'Damocles-beleid' is bedoeld om de bewoner te straffen bij vondst van of handel in drugs. Er zijn rechtelijke uitspraken geweest dat dit soms onterecht wordt toegepast bij het aantreffen van een hennepplantage. Ook in het werkgebied van woCom wordt dit beleid soms te rigide toegepast. Bij vondst van drugs beëindigd woCom het huurcontract. Met het tijdelijk sluiten van een woning wordt de corporatie gestraft in plaats van de dader. WoCom is met twee andere corporaties, namens de corporaties in de regio, in overleg met de regioburgemeester op dit onderdeel, om hierover betere afspraken te maken.

1.2 Woningmarkt

De woningmarkt is duidelijk aangetrokken. Niet alleen verkopen koopwoningen sneller en in sommige gebieden boven de vraagprijs, ook de vraag naar huurwoningen stijgt. In de Randstad is er in gebieden sprake van grote tekorten. Er is behoorlijk aandacht in de media voor de tekorten op de (huur)woningmarkt. De woningmarktproductie loopt fors achter bij de behoefte, vooral het segment middenhuur ontbreekt. Ook in het werkgebied van woCom wordt de markt krappere. De prijs van koopwoningen neemt toe en de verkooptijd neemt af. Ook het aantal reacties en de zoektijd naar sociale huurwoningen nemen toe. Er zijn weinig woningen in het middeldure huursegment, waardoor middeninkomens op de woningmarkt vaak tussen wal en schip vallen. Alle gemeenten hebben bouwplannen voor koopwoningen en sociale huurwoningen, maar nauwelijks voor het middeldure huursegment.

- *Staat van de volkshuisvesting* - Het ministerie publiceert jaarlijks dit rapport over de corporatiesector. Belangrijke trends zijn: het toenemen van de bouwproductie, de gematigde huurstijging en het gematigde huurniveau voor beschikbaarheid, afname van huurachterstanden en huissuitzettingen. Deze trends zijn ook bij woCom zichtbaar.
- *Prestatieafspraken* - Twee derde van de Nederlandse gemeenten heeft een nieuwe woonvisie vastgesteld op basis van de nieuwe Woningwet. Verduurzaming heeft in de woonvisies van de gemeenten en in de prestatieafspraken verreweg de meeste aandacht. Vrijwel alle corporaties hebben prestatieafspraken afgesloten, waarbij huurdersorganisaties 90% mede ondertekenden. In ons werkgebied stelden alle gemeenten in 2016 of 2017 een nieuwe woonvisie op, alle prestatieafspraken van woCom werden door de huurders mede ondertekend.
- *Koopgarant* - Begin 2017 was er in (landelijke) media en in tv-programma's aandacht voor terugkoop van Koopgarant-woningen door corporaties. Een aantal aan de corporatie verkopende particulieren voelt zich benadeeld door de sterk gedaalde taxatiewaarden en misleid door de term 'korting'. Bij woCom zijn geen vragen gesteld door kopers van Koopgarantwoningen, de ervaringen met de terugkoop zijn over het algemeen positief.
- *Veiligheid balkons* - Er zijn landelijk steeds meer incidenten met het loslaten of instorten van balkons. Vastgoedeigenaren hebben een onderzoeksplicht naar de risico's van zogenaamde 'doorgestorte balkons'. Uit het onderzoek blijkt dat woCom geen risico-complexen heeft.
- *Toenemende kwetsbaarheid* - Er is sprake van toenemende overlast van problematische groepen die niet door zorginstanties worden begeleid, en niet bij corporaties in beeld zijn, tot burens klagen. In de media werd veel aandacht besteed aan wijken met leefbaarheidsproblemen door het toenemende aantal mensen met psychische problemen, verwarde personen, dementerende

ouderen, en dergelijke. WoCom gaf hier extra aandacht aan, onder meer met een bestuursconferentie.

- *Urgente doelgroepen* - Landelijk gaat veel aandacht naar de huisvesting van vergunninghouders. De achterstanden zijn zo goed als weggewerkt. Er wacht nog wel een groep op woonruimte, maar de verwachting is dat de instroom van vluchtelingen in 2017 verder afneemt. Ook woCom heeft geen achterstand meer in de huisvesting van deze specifieke doelgroep.

1.3 Provincie Noord-Brabant

Provinciale prognose

Eind mei publiceerde de provincie Noord-Brabant de nieuwe bevolkingsprognose met een doorkijk naar 2040. Vergeleken met de vorige prognose ligt de groei van de Brabantse bevolking hoger. Dit hangt vooral samen met hogere buitenlandse migratiesaldi en een wat sterkere natuurlijke aanwas. Kort na 2040 neemt het inwonertal iets af. Ook de woningvoorraad bereikt een grotere omvang. Hier speelt – onder invloed van de hogere bevolkingsgroei, de vergrijzing en de individualisering – vooral de sterke huishoudensgroei een rol. Deze algemene trend geldt echter niet voor het werkgebied van woCom. De groei van Helmond is gelijk aan het provinciale gemiddelde, de bevolkingsgroei van de overige gemeenten is lager. De bevolkings-, huishoudens- en woninggroei zijn voor alle gemeenten wat lager dan in de prognose uit 2014. De (buitenlandse) migratie is lager.

Brabantse Agenda Wonen

In september publiceerde de provincie Noord-Brabant de Brabantse Agenda Wonen. De agenda sluit aan op de ambitie om te blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat is daarvoor essentieel. De agenda is opgesteld met als uitgangspunt 'versnellen en verduurzamen woningbouwproductie'. De agenda heeft 4 actielijnen:

1. accent op duurzame verstedelijking;
2. meer nadruk op de bestaande woningvoorraad;
3. inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen;
4. het versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken.

Het strategisch plan van woCom sluit goed aan op de Brabantse agenda.

1.4 WoCom in 2017 in vogelvlucht

17-1: Vakantieweek tijdens renovatie



10-3: Opruimactie tijdens NLDoet



17-5: Sleuteluitreiking De Sijl



30-1: Samenwerking voor Os Thoes



16-3: Aan de slag in de Annawijk



24-5: Huurcontracten Loosveld



januari

maart

mei

februari

april

juni

15-2: 'Voel je thuis'-projecten gestart



25-4: Overdracht Schepenhuis Budel



22-6: Nieuwe naam complex Someren



23-2: Samenwerking met de huurders



10-5: Start bouw MooiLiverdonk



29-6: Kennismaking in Sterksel



14-7 Opening Laarhuys Lieshout



13-9 Bijeenkomst Transparantietool



9-11 Bestuursconferentie kwetsbaren



19-7 Afsluiting renovatieprojecten



23-9 Burendag Helmond



23-11 Contracten met schilders



juli

augustus

september

oktober

november

december

5-9 Overleg huurders en gemeenten



5-10 Bijeenkomst klantenpanel



9-12 Opening Os Thoes Budel



7-9 Start Os Thoes Budel



12-10 Duurzaamheidsconferentie



14-12 Start PaulusProject Someren



2. Doelen en prioriteiten 2017

2.1 Van 2016 naar 2017

Eind 2016 werd het strategisch plan 'Groeien in meerwaarde' voor 2017 t/m 2019 vastgesteld. Daarin wordt de ontwikkeling van een vastgoed georiënteerde organisatie naar een dienstverlenende organisatie geschetst. 2017 was het eerste jaar dat we hier actief mee aan de slag gingen. Enerzijds door het uitwerken van dit plan in visies op verschillende thema's, zoals een visie op dienstverlening en visie op communicatie. Anderzijds met verbeterprojecten onder de slogan 'Voel je thuis'. Dit gebeurde in 3 'veranderprogramma's':

- Tot uw dienst
- woCom & Co
- Groeien & Bloeien

Met de projecten wordt invulling gegeven aan de inhoud, bijvoorbeeld verbeteren van de dienstverlening, implementatie van gebiedsgericht werken, meer inzicht door verbetering van rapportages. Door de aanpak met projectgroepen van verschillende afdelingen en medewerkers als intern projectleider, wordt tegelijkertijd invulling gegeven aan de kernwaarden betrokken, samen en verantwoordelijk. De projecten zijn veelal geen 'extra werk', de inhoud stond al op het programma, de aanpak in de projectstructuur is wel anders dan voorheen.

2.2 Bestuursprioriteiten

De Raad van Commissarissen benoemde eind 2016 de volgende doelen expliciet als prioriteit voor de bestuurder voor 2017.

1. *Uitvoering Strategisch plan 'Groeien in meerwaarde'*

Ontwikkelen van een vastgoed georiënteerde organisatie naar een dienstverlenende organisatie. Meer tijd en aandacht voor initiatief en ontwikkeling, meer eigenaarschap en verantwoordelijkheid. Oppakken van projecten uit het 'Voel je thuis'-veranderprogramma 2017 als vliegwielen.

2. *Bewonersparticipatie*

Groeien in samenwerking volgens de nieuwe participatiestructuur, betrokkenheid huurders (organisaties) bij projecten en evaluatie prestatieafspraken met huurders en gemeenten.

3. *Positionering Vastgoed*

Visie voor de invulling van onze rol op vastgoed en de positionering van de afdeling binnen de organisatie.

4. *Duurzame toekomst*

Investeren in een lerende organisatie, integrale visie op duurzaamheid en sturen op financiële ratio's en risicobeheersing.

5. *Samenwerking met partners*

Het benutten van kansen in de samenwerking met collega-corporaties en versterken van samenwerking in wonen, zorg en welzijn. Organiseren van een werkatelier om de samenwerking in de keten te verbeteren.

2.3 Doelen uit de prestatieafspraken

In de prestatieafspraken die gemaakt zijn met de 6 gemeenten zijn afspraken gemaakt over de volgende thema's:

- Betaalbaarheid
- Sociaal maatschappelijke opgave en zorg
- Kwaliteit en duurzaamheid
- Leefbaarheid
- Beschikbaarheid en transformatie
- Organisatie en samenwerking.

De afspraken zijn met gemeentes, huurdersorganisaties en woCom gemaakt. Veel afspraken hebben een samenwerkingskarakter. Het verbeteren van de samenwerking om bijvoorbeeld eerdere interventie bij betalingsachterstanden voor elkaar te krijgen of een betere vroegsignalering bij problematiek achter de voordeur. Concrete afspraken zijn gemaakt over de bouwopgave, dit op basis van het Rigo-onderzoek en de provinciale prognose. En er zijn afspraken gemaakt over het bouwen van energie neutrale woningen.

2.4 Doelen en resultaten

De operationele doelen van woCom zijn afgeleid van de prioriteiten voor de volkshuisvesting. Deze komen ook terug in de prestatieafspraken en er wordt met gemeenten en huurdersorganisaties invulling aan gegeven, rekening houdend met de behoefte en woningmarkt in de wijken en buurten.

Daarnaast zijn er doelstellingen te onderscheiden die verbonden zijn aan onze samenwerking, dienstverlening, participatie en organisatie doelstellingen.

Maatschappelijke en organisatie doelen:



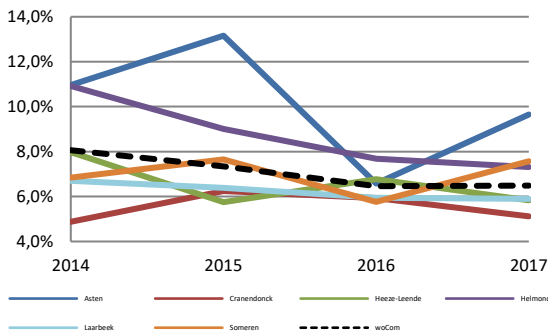
In hoofdstuk 3 worden de resultaten op de volkshuisvestelijke doelen uit 2017 weergegeven. Hoofdstuk 4 omvat de organisatorische resultaten. Governance krijgt in deel B een vervolg met het governanceverslag van de Raad van Commissarissen. De uitwerking en onderleggers voor continuïteit zijn te vinden in deel C: de jaarrekening. Beide delen vormen met deel A (het bestuursverslag) het complete jaarverslag over 2017.

3. Maatschappelijke doelen en resultaten



3.1 Beschikbaarheid

WoCom verhuurt sociale huurwoningen in 6 gemeenten in Zuidoost Brabant. We verhuren woningen aan mensen met een kleinere beurs en mensen die wat extra ondersteuning nodig hebben. We streven naar acceptabele wachttijden en een goede slaagkans voor verschillende groepen woningzoekenden. We bekijken continue of de slaagkansen voor verschillende groepen stabiel blijven of dat bijstelling in beleid noodzakelijk is.



Ontwikkeling mutatiegraad 2014-2017

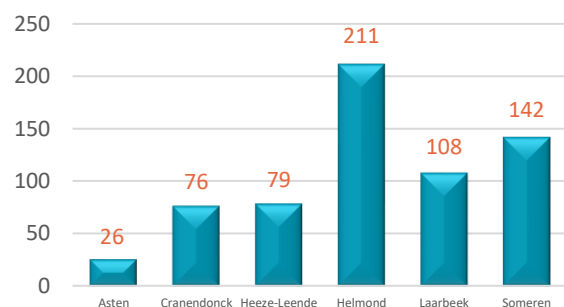
6,5% van de huurwoningen kwam voor verhuur beschikbaar door huuropzegging. Dit aandeel (de mutatiegraad) was gelijk aan vorig jaar. De ingezette daling sinds 2013 is daarmee gestabiliseerd. Eén van de redenen is dat niet alle woningen met een verkoopbestemming ook verkocht zijn, een deel daarvan is opnieuw verhuurd om voldoende aanbod te houden.



7,7 geven nieuwe huurders als oordeel over het **zoeken van een woning** in de KWH-meting. De score is duidelijk verbeterd ten opzichte van vorig jaar (7,1) toen dit tevredenheidscijfer aanzienlijk gedaald was. Het zoekprogramma Wooniezie is eind 2016 verbeterd door de technische mogelijkheden van de website uit te breiden.



8,0 geven vertrekkende huurders als oordeel over het **opzeggen van de huur** in de KWH-meting. Dit is ongeveer gelijk aan het gemiddelde van Nederland (7,8) en een stijging ten opzichte van 2016 (7,7).



Gemiddeld aantal reacties per advertentie naar gemeente

127 reacties kwamen er gemiddeld per woning op het woningaanbod van 552 advertenties op Wooniezie. Deze reactiegraad is ongeveer even hoog als vorig jaar (120), de groei in de voorgaande jaren (van 73 in 2014) is gestabiliseerd. Het aanbod is met 57 advertenties (ongeveer 10%) aanzienlijk gestegen. Dit komt vooral door meer nieuwbouw. De reactiegraad verschilt sterk per gemeente en woningtype.



7,7 geven nieuwe huurders als oordeel over het **betrekken van een nieuwe woning** in de KWH-meting. Dit cijfer is weer gelijk aan het landelijk gemiddelde en gestegen na de forse daling tot 7,3 in 2016. De medewerkers zijn met de resultaten van de klantenpanels over dit proces aan de slag gegaan. De aannemer controleert de lege woningen voortaan op gebreken. Met name de waardering van de medewerker, de informatievoorziening, de uitvoering en het kwaliteit van de reparaties zijn flink gestegen ten opzichte van 2016. Aandachtspunt blijft de staat van de woning bij oplevering.



Start bouw Blok 25 Helmond

10,5% van de **ingeschreven woningzoekenden** bij Wooniezie was in 2017 actief op zoek naar een woning bij woCom. Van alle ingeschrevenen hebben 9.359 verschillende woningzoekenden in 2017 één of meerdere keren op een vrijkomende woning van woCom gereageerd met een gemiddelde van 7,6 reacties per persoon. Met de aansluiting van corporaties uit de regio bij Wooniezie is het aantal ingeschreven woningzoekenden gestegen. Daarvan is 25% actief geweest (minimaal één reactie in 2017).



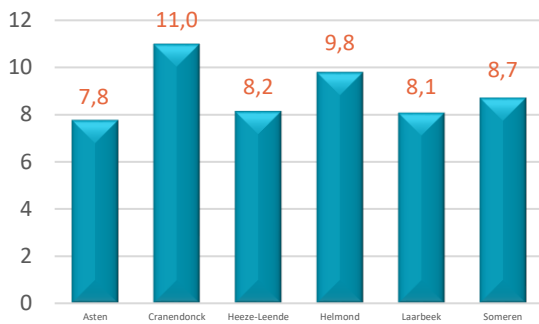
Sleuteluitreiking nieuwbouw Loiseveld in Helmond

585 nieuwe huurders ontvingen de sleutels van een huurwoning in 2017. Ook werden er 61 'overige woongelegenheden' (18 kamers, 3 woonwagens, 10 zorgwoningen, 19 zorgkamers, 11 antikraak-woningen) en 20 niet-woningen (18 parkeerplaatsen en 2 bedrijfsruimten) opnieuw verhuurd.

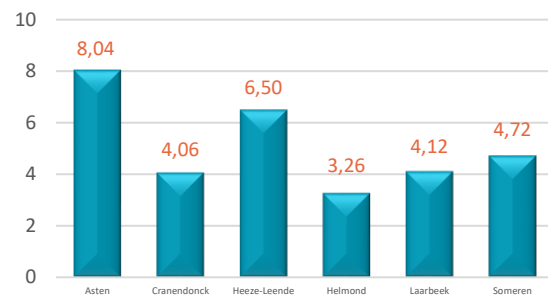


Feestelijke opening 't Laarhuys te Lieshout met ORO

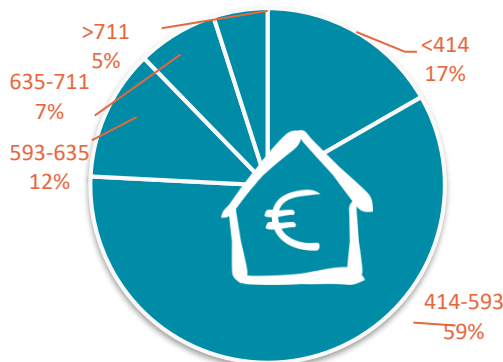
22,1% van de verhuurde woningen werd via **directe bemiddeling** verhuurd. Dit zijn woningen voor mensen die zorg of woonbegeleiding nodig hebben of woningen voor mensen in een urgente situatie (28%), vergunninghouders (63%) of bijvoorbeeld woningruil of een bijzondere woonvorm. Bij urgentie of zorgvraag wordt er vaak een bijzondere huurovereenkomst afgesloten, zoals een driepartijen-overeenkomst met de huurder en een zorg- of welzijnspartij.



9 maanden is de gemiddelde zoekduur op het moment van sleuteluitreiking. Dat is de zoektijd van een actieve woningzoekenden tussen de eerste reactie op een advertentie en het moment van de aanbieding van de woning die wordt geaccepteerd. Eerdere aanbiedingen worden daarbij niet meegerekend. Als een woningzoekende langer dan een jaar niet actief is (op een advertentie reageert) start de telling opnieuw.



4,4 jaar is de gemiddelde inschrijftijd op het moment van sleuteluitreiking. Dit varieert per gemeente en per woningtype. Niet iedereen is op het moment van inschrijving direct op zoek naar een woning. De inschrijfduur is hoger dan vorige jaren (2,9 jaar in 2016 en 3,3 jaar in 2015). De inschrijftijd varieert per woningtype: 2,4 jaar voor een appartement zonder lift tot 6,3 jaar voor een seniorenwoning, waarbij juist de reactiegraad relatief laag is.



Verhuringen 2017 naar huurprijsklasse

88% van de verhuurde woningen had een **betaalbare huurprijs** voor gezinnen met recht op huurtoeslag en 76% van de woningen had een betaalbare huurprijs voor kleinere huishoudens met recht op huurtoeslag. Van de verhuurde woningen in 2017 werd 61% aan een eenpersoonshuishouden verhuurd, 24% aan een tweepersoonshuishouden en 15% aan een gezin (drie of meer personen). 7% werd aan jongeren tot 23 jaar verhuurd en 16% aan ouderen vanaf 65 jaar. De gemiddelde leeftijd bij ondertekening van de huurovereenkomst was 43 jaar.



98,7% van de woningen met een huurprijs tot € 710,68 is verhuurd aan woningzoekenden met een inkomen tot de **inkomensgrens van € 36.165** per jaar. De sociale huurwoningen zijn hiermee volgens de wettelijke regels aan de juiste inkomensdoelgroep verhuurd. 72% van de nieuwe bewoners hadden een inkomen met recht op huurtoeslag.



Sleuteluitreiking nieuwbouw 'de Sijl' Someren

65 nieuwe wooneenheden leverden we in 2017 op aan nieuwe huurders: 10 eengezinswoningen en 8 nultredenwoningen 'De Sijl' in Someren, 12 sociale huurappartementen en 12 zorgwoningen aan de Moreeshof in Lieshout in samenwerking met ORO, 10 eengezinswoningen 'Looijseveld' Brandevoort Helmond, 5 kamers voor vergunninghouders in Sterksel, 8 kamers in een groepswooning voor dementerende ouderen in Os Thoes Budel.



Sleuteluitreiking aan Stichting Lief in Helmond

86 woningzoekenden kregen de sleutels van een **bestaande koopwoning**: 36 teruggekochte Koopgarant-woningen die doorverkocht werden en 50 voormalige huurwoningen. Daarvan werden 12 woningen door de zittende huurders gekocht. Van de teruggekochte Koopgarant-woningen zijn er 3 opnieuw met Koopgarant doorverkocht vanwege afspraken uit het verleden. De overige woningen zijn zonder voorwaarden verkocht. Vier teruggekochte Koopgarant-woningen zijn verhuurd in plaats van doorverkocht, net als 3 Koopgarant-woningen die in 2016 waren teruggekocht.



In aanbouw in Helmond: Blok 25 in Brandevoort

89 sociale huureenheden waren eind 2017 nog **in aanbouw** in Blok 25 in Brandevoort Helmond. Dit project bestaat uit 4 groepswooningen met 28 eenheden voor (verkoop aan) De Zorgboog, 1 groepswooning met 6 eenheden en 18 appartementen voor ORO, 15 appartementen met een algemene ruimte voor Stichting Samengaan en 20 grondgebonden sociale huurwoningen en 2 sociale huurappartementen voor woCom.



In aanbouw: MooiLiverdonk Helmond

18 woningzoekenden kregen in 2017 hun **nieuwbouw koopwoning** opgeleverd: 6 in Buitenhoeve fase 2 te Brandevoort, Helmond en 12 aan Looiseveld in Brandevoort. In Waterpoort in Beek en Donk werden 3 nog niet eerder bewoonde appartementen verkocht. In 2017 waren nog 20 vrije sectorwoningen in Brandevoort Helmond in aanbouw: 7 in Buitenhoeve, 2 in Liverdonk, 11 in Blok 21, waarvan 8 voor een belegger in de vrije huursector.



Ondertekening huurcontracten Loosveld

Bij de toetreding van corporaties uit de regio tot Wooniezie in 2016 is afgesproken om na 1 jaar de mogelijke effecten op het aantal woningzoekenden en hun slaagkansen te evalueren. De hoofdconclusie van het onderzoek van mei 2017 is dat de aansluiting vrijwel geen nadelig effect heeft voor de woningzoekenden die al eerder stonden ingeschreven. Er is alleen een waarneembaar effect bij de inschrijfduur in Mierlo. In alle andere gemeente zijn de effecten beperkt of hebben een andere oorzaak (bijv. huisvesting verblijfsgerechtigden of afnemende mutatiegraad).

Gemeente Laarbeek

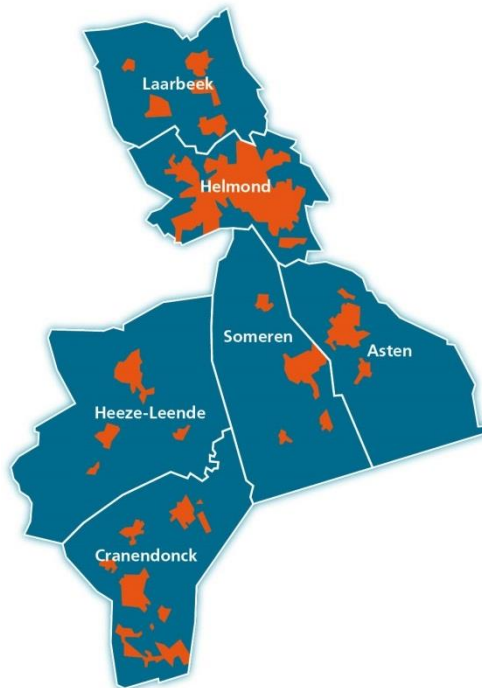
Woningen 2016	2.185
Nieuwbouw	+12
Verkoop	-14
Woningen 2017	2.183
Overig wonen	32
Niet-wonen	107
Totale portefeuille	2.322

Gemeente Heeze-Leende

Woningen 2016	931
Verkoop	-6
Aankoop koopgarant	+2
Splitsen in kamers	-1
Woningen 2017	926
Overig wonen	108
Niet-wonen	15
Totale portefeuille	1.049

Gemeente Cranendonck

Woningen 2016	1.451
Verkoop	-6
Aankoop koopgarant	+2
Verbouwd tot zorg	-3
Woningen 2017	1.444
Overig wonen	22
Niet-wonen	1
Totale portefeuille	1.467



Overzicht van de portefeuille en de wijzigingen in 2017 per gemeente

Mogelijk fraude bij toewijzing huizen

Robot claimt razendsnel een huis



Tegen betaling zal in 11-kantoor jaren mogelijk zijn omwast en een huis te betrouwen

Stop even met toewijzen huis aan eerste reageerder



In oktober bleek dat de module 'eerste reageerder' in Wooniezie oneigenlijk gebruikt kon worden. Met speciale software konden woningzoekenden als eerste reageren en daarmee het systeem manipuleren. Dit bleek door enkele mensen gebruikt te worden. De module is direct buiten gebruik gesteld. Er is intern en door een extern bureau onderzocht hoe dit mogelijk is. De beveiliging van Wooniezie wordt waar nodig verbeterd, ook wordt de organisatie van Wooniezie opnieuw bekeken door de aangesloten corporaties.

Gemeente Helmond

Woningen 2016	2.056
Nieuwbouw	+10
Verkoop	-15
Woningen 2017	2.051
Overig wonen	50
Niet-wonen	292
Totale portefeuille	2.393

Gemeente Asten

Woningen 2016	228
Wijzigingen	0
Woningen 2017	228
Overig wonen	104
Niet-wonen	20
Totale portefeuille	352

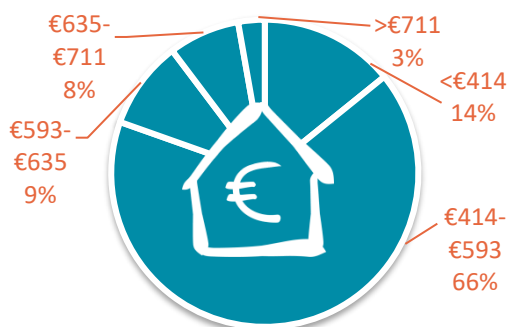
Gemeente Someren

Woningen 2016	1.336
Nieuwbouw	+18
Aankoop koopgarant	+3
Verkoop	-9
Woningen 2017	1.348
Overig wonen	187
Niet-wonen	27
Totale portefeuille	1.562



3.2 Betaalbaarheid

WoCom draagt zorg voor voldoende betaalbare woningen voor zowel huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens, onder de toewijzingsgrens, als net daarboven. Ons huurbeleid is het belangrijkste stuurinstrument als het gaat om betaalbaarheid. We richten ons ook bij onderhoud op het beperken van woonlasten.



Woningvoorraad 2017 naar huurprijsklasse

80% van de totale woningvoorraad bestaat uit 'betaalbare' woningen voor mensen met een inkomen waarmee ze recht hebben op huurtoeslag. Dat zijn woningen met een huurprijs tot € 592,55. Voor gezinnen en huishoudens van drie of meer personen is huurtoeslag mogelijk voor woningen tot € 635,05, voor hen is het aandeel betaalbare woningen zelfs 90%.



98,4% van de woningen die verhuurd zijn aan mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens, had een 'betaalbare huurprijs'. Hiermee heeft woCom 'passend toegewezen' volgens de nieuwe regelgeving die sinds 1 januari 2016 geldt. Hiermee voorkomen we waar mogelijk betalingsproblemen van mensen met een lager inkomen.



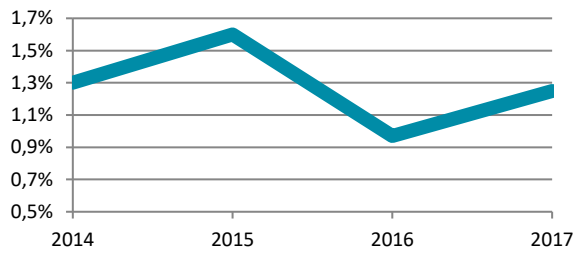
Kennismaking met nieuwe wijkbewoners

€ 511 is de gemiddelde huurprijs van een sociale huurwoning van woCom. Dit is ruim onder de markthuurprijs van gemiddeld € 804. Per jaar ontvangt woCom ruim € 20 miljoen minder huurinkomsten van zelfstandige sociale huurwoningen dan de markthuur zou opbrengen.

Inflatie	0,3%
Wettelijk maximum lage inkomens	1,8%
Wettelijk maximum middeninkomen	2,8%
Wettelijk maximum hoog inkomen	4,3%
Huurverhoging zelfstandige woningen woCom	0,3%
Huursomstijging zelfstandige Daeb-woningen	0,24%

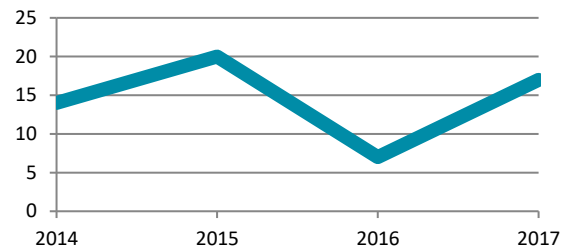
Jaarlijkse huurverhoging 1 juli 2017

0,3% bedroeg de huurverhoging per 1 juli 2017 voor alle huurders van sociale huurwoningen. Dit was gelijk aan de inflatie over 2016. We vragen geen inkomensafhankelijke huurverhoging aan huurders met een midden- of hoger inkomen. De totale huursomstijging is berekend inclusief harmonisatie (huurverhoging of -verlaging bij nieuwe verhuringen) en door kwaliteitsverbetering bij onderhoud.



Ontwikkeling huurachterstand 2014-2017

1,24% van de totale huursom was de **huurachterstand** in 2017. Dit is meer dan vorig jaar (0,97%). Dit komt voornamelijk door een interne administratieve miscommunicatie met een zakelijke huurder. Deze achterstand is inmiddels ingelopen. De totale huurachterstand was € 684.000. Voor een deel van de achterstand zijn betalingsregelingen afgesloten door de huurder. Zij lossen hun achterstand daarmee geleidelijk af. Ongeveer een derde van de achterstand (€ 286.000) is van vertrokken huurders, zij wonen om verschillende redenen niet meer in de woning. De achterstand wordt indien mogelijk nog geïncasseerd.



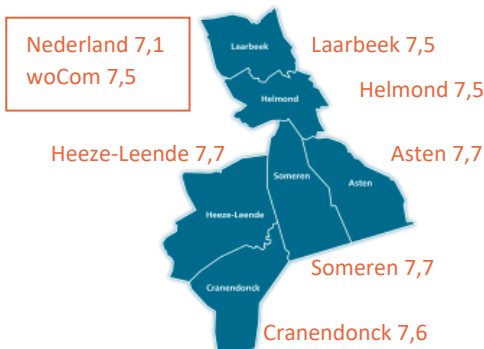
Ontwikkeling ontruiming

17 ontruiming vonden er in 2017 plaats wegens huurachterstand, dit is in lijn met het meerjarig gemiddelde. In 2016 was er een forse daling, een aantal vonnissen uit 2016 is in januari 2017 alsnog uitgevoerd. In 2017 zijn 44 vonnissen tot ontbinding van de huurovereenkomst uitgesproken. In Helmond waren de meeste vonnissen (20x), gevolgd door Someren (9x) en Cranendonck (7x). In Helmond waren ook de meeste ontruiming (7x), gevolgd door Cranendonck (5x) en Someren (3x). De meeste ontruiming werden op het laatste moment voorkomen door een betaling of betaalafpraak.



3.3 Kwaliteit en duurzaamheid

De woningen zijn veilig en van voldoende kwaliteit, passend bij de eisen van de tijd. Het niveau kan verschillen, afhankelijk van de behoefte van verschillende bewoners. Bijvoorbeeld nultredenwoningen voor mensen die moeilijker ter been zijn. De komende jaren gaat bijzondere aandacht naar het verwijderen van asbest, duurzaamheidsmaatregelen en investeringen in de toekomst van de huidige huurwoningen.



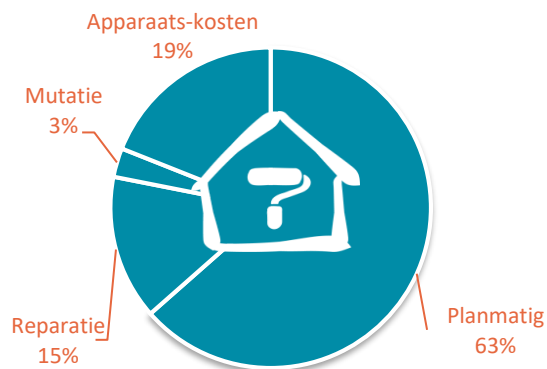
Huurdersoordeel 2017 over de woning per gemeente

7,5 was het cijfer dat huurders van woCom aan KWH gaven als oordeel over de kwaliteit van de woning. KWH meet de kwaliteit van dienstverlening bij verschillende processen. Bij alle enquêtes wordt ook om een algemeen cijfer per woning gevraagd. De kwaliteit van de woningen van woCom wordt door huurders uit alle gemeenten beter beoordeeld dan het landelijk gemiddelde van 7,1.



Schilderwerk bij het Thomashuis Helmond

984 woningen zijn in 2017 geschilderd, net als 153 zorgeenheden en garages, totaal 1.137 eenheden. Met planmatig onderhoud zijn er op projectbasis 220 cv-ketels en 71 keukens vervangen, 139 woningen kregen nieuwe kozijnen. Bij 63 woningen is een complete binnenrenovatie uitgevoerd, dat is vervanging van toilet, badkamer, keuken en groepenkast.



Uitgaven naar soort onderhoud 2017

€ 13,7 miljoen is in 2017 uitgegeven aan **onderhoud** van het vastgoed. Het planmatig onderhoud (€ 8,7 miljoen) omvat het geplande, cyclisch onderhoud zoals schilderwerk, controleren van de cv-ketel of het vervangen van keukens en kozijnen. Reparatie- (€ 2,0 miljoen) en mutatie-onderhoud (€ 0,4 miljoen) vormen het niet geplande 'dagelijks' onderhoud. Aan inkoop en toezicht is € 2,6 miljoen uitgegeven. Dit zijn de beheerkosten die op basis van de functionele winst- en verliesrekening aan onderhoud worden toegerekend.



8,6 was het oordeel dat huurders gaven over het **uitgevoerde onderhoud** in de steekproef van het KWH. Deze score is hoger dan de 8,0 uit 2016 en ook hoger dan het landelijk gemiddelde van 7,9. In enquêtes van woCom zelf na enkele grotere projecten spreken bewoners ook hun tevredenheid uit.



6.946 reparatieverzoeken zijn in 2017 bij woCom gemeld en uitgezet naar de 4 aannemers die het dagelijks onderhoud uitvoeren. Dit zijn alleen de kleine en eenvoudige reparaties die wij of de huurders direct bij onze 4 huisaannemers melden. Er zijn verschillende redenen voor de daling: huurders melden kleine reparaties ook rechtstreeks, bij nieuwe verhuringen maken de aannemers sinds 2017 een ronde om gebreken te verhelpen, zodat deze later niet gemeld worden. En we sturen meer op 'first time fix', waardoor er minder herhaalmeldingen zijn.



7,8 was het oordeel dat huurders gaven over de **uitvoering van reparaties** in de steekproef van het KWH. De score is gestegen ten opzichte van 2016 (7,5) en ligt weer in lijn met 2015 (7,9) en het landelijk gemiddelde (7,9). De aandacht voor de 'first time fix' en de beloning van aannemers met hoge klanttevredenheidscijfers hebben hier zeker aan bijgedragen. In 2016 is een van de huisaannemers gewisseld, ook dat is mogelijk een reden voor de stijging van de tevredenheid in 2017.



66% van de reparaties werd in één keer uitgevoerd, de zogenaamde 'first time fix'. We hebben in 2017 onze 4 huisaannemers uitgedaagd om dit extra aandacht te geven en zo een goede klantbeoordeling te krijgen. Reparatie in één keer, zonder terugkom afspraken blijkt erg belangrijk te zijn. Hiervoor hebben we een beloning uitgelooft voor de best presterende aannemer. Deze wist 73% van de verzoeken in een keer op te lossen met een tevredenheid van 8,3. Dat is iets hoger dan de gemiddelde tevredenheid van 8,2 die voor dit onderzoek is gemeten.



Ondertekening raamovereenkomst schilderbedrijven

4 schildersbedrijven sloten een **raamovereenkomst** met prestatieafspraken met woCom. Dit is mede na een voorstel van de huurdersorganisatie tot stand gekomen. Het contract is gericht op een resultaat gerichte samenwerking, met gelijke afspraken voor alle schilders en elk gebied. Per wijktafel is er één schildersbedrijf. Belangrijk onderdeel van de overeenkomst is de prestatieafpraak over klanttevredenheid. Als de klantbeoordeling lager is dan een 7,5 levert dat een boete op, als de klanttevredenheid boven een 8 komt levert dat een bonus op voor de schilder.



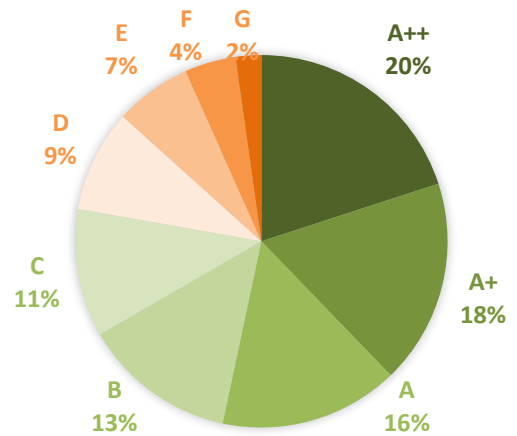
'Alle lichten op groen' voor aardgasvrij Helmond 2035

B als gemiddeld energielabel in 2020 is het doel zoals geformuleerd in de uitgangspunten van het energiebeleid. Dit is een tussenstap in het doel van een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. In 2017 is een concept duurzaamheidsmanifest opgesteld en besproken. In 2018 wordt dit definitief gemaakt met het opstellen van de routekaart voor 2050. Voor gemeente Helmond werd een manifest ondertekend om in 2035 aardgasvrij te zijn.



Duurzame installatie aan de Geerkesweg Someren

4 woningen aan de **Geerkesweg** te Someren zijn voorzien van een duurzame aanpassing op de bestaande installatie: een hr-verwarmingssketel met een duurzame aanpassing om de fossiele brandstof terug te dringen. Het systeem bestaat uit een water-warmtepomp en pvt- panelen (zonnepanelen met geïntegreerde collector die gekoppeld zijn op de warmtepomp). De installatie is aangesloten op het bestaande systeem. Dit levert een reductie van ca. 60 % op het gasverbruik.



Woningportefeuille naar energielabel eind 2017

81% van de woningen heeft een 'groen label' dus A, B of C. Dat is 1% meer dan vorig jaar. Het gemiddelde van alle woningen is label C. Door verbetering van energielabels zien we een labelklasse verbetering van 5,18 naar 5,28 t.o.v. 2016. Ons doel is om in 2020 gemiddeld energielabel B behaald te hebben. Dit komt overeen met een gemiddelde labelklasse van 6.



De laatste hand aan de verbouwing voor Os Thoes Budel

3 seniorenwoningen aan de Graafschap Hornelaan in Budel zijn omgebouwd naar een kleinschalig woonzorgcomplex **Os Thoes**. Dit biedt aan 8 bewoners met dementie een thuis waar 24 uur per dag zorg wordt geboden. Het pand is voorzien van een hoog-isolerende schil en een innovatief, duurzaam verwarmings- en koelsysteem. De basis van deze installatie is een water-warmtepomp met een waterbufferopslag in de kruipruimte in combinatie met 52 zonnepanelen. Hierdoor is er geen gasaansluiting nodig en is het gebouw door de zonnepanelen NOM (Nul Op de Meter).



Zonnepanelen op de Geerkensweg Someren

73 woningen in het werkgebied werden op verzoek van de huurders voorzien van **zonnepanelen**. Deze bewoners hebben zich in de loop van het jaar gemeld voor zonnepanelen. In reacties die we terug krijgen, laten bewoners weten dat de opbrengst een mooie woonlastenverlaging heeft gerealiseerd.



Afsluiting renovatieproject met de bewoners

229 zorgappartementen in 2 woonzorg-gebouwen in Asten en Someren hebben een complete renovatie van de waterleidingen gehad. De renovatie vond in 2017 plaats. Om de overlast voor de bewoners zo veel mogelijk te beperken, zijn zij per groep een week op vakantie gegaan.



Herstel van de pijnappel op het Schepenhuis Budel

In 2017 is door woCom het buiten schilderwerk en het herstel van de pijnappel op het dak van de toren van het rijksmonument **Schepenhuis Budel** uitgevoerd. Dit zijn de laatste onderhoudswerkzaamheden die woCom heeft uitgevoerd aan het Schepenhuis. WoCom heeft het pand vanaf 2010 in onderhoud gehad. Na invoering van de herziene woningwet is in overleg met de gemeente Cranendonck besloten het pand vervroegd over te dragen aan de gemeente Cranendonck.



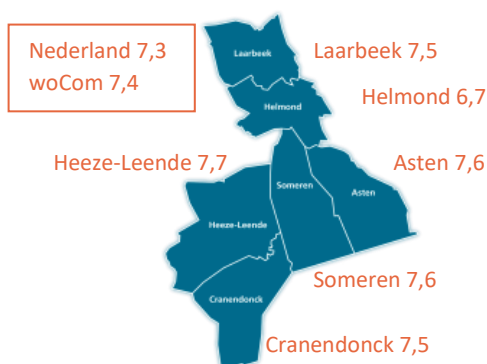
Kennismaking met de nieuwe burens in Sterksel

11 kamers voor de huisvesting van vergunninghouders zijn toegevoegd aan de bestaande woningportefeuille. Dit zijn asielzoekers met een verblijfsvergunning. Een leegstaande ruimte in Sterksel werd verbouwd tot 5 kamers. Daarnaast werden er twee woningen opgesplitst in drie kamers. Eén huurwoning en één in 2016 teruggekochte Koopgarantwoning. Het bod op de groepswoningen van Kempenshaeghe in Heeze voor huisvesting van statushouders heeft niet tot aankoop geleid.



3.4 Leefbaarheid

Wonen is meer dan de woning. De woonomgeving heeft een belangrijke rol bij het veilig en prettig wonen van onze huurders. De samenstelling van onze wijken verandert de komende jaren. Dit vraagt om gevarieerde wijken voor verschillende doelgroepen met huur- en koopwoningen in alle prijsklassen. Daarnaast is tijdige signalering van mogelijke problemen belangrijk.



Huurdersoordeel 2017 over woonomgeving per gemeente

7,3 was het cijfer dat huurders van woCom aan KWH gaven als oordeel over de **kwaliteit van de buurt**. KWH vraagt in meting van de kwaliteit van dienstverlening de directe woonomgeving te beoordelen. De score van woCom is over het algemeen beter beoordeeld dan het landelijk gemiddelde van 7,3 met uitzondering van Helmond. Uit het onderzoek van het jaar daarvoor bleek vooral in Helmond vrees voor overlast.



Opening van Markiesveld in Helmond

Naast financiële ondersteuning dragen we ook bij aan **initiatieven van bewoners**, bijvoorbeeld opruimacties of een moestuin op braakliggend terrein. Dit doen we om ontmoetingen tussen bewoners te stimuleren, gezamenlijke problematiek aan te pakken en de saamhorigheid te versterken. Vaak betrekken we hier ook medewerkers van maatschappelijke instellingen of de wijkagent bij.



Samen zijn in de wijk op Burendag 2017!

€ 150.000 is uitgegeven aan de directe **leefbaarheid** in de verschillende wijken, dorpen en kernen. Er zijn acties ondersteund via de jaarlijkse burendag en NL Doet. Daarbij zijn opschoonacties door huurders georganiseerd, al dan niet bij onderhoudsprojecten. Ook is bijgedragen aan buurtbemiddelingsprojecten.



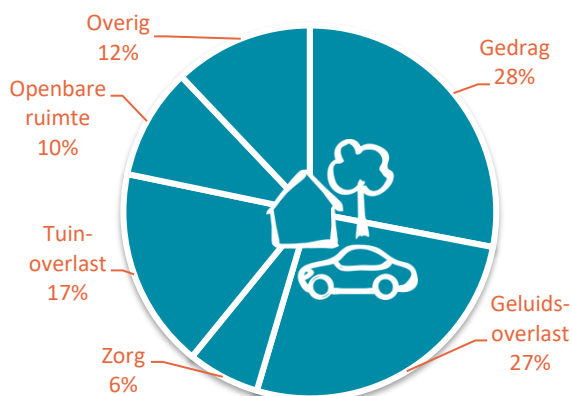
Naamgeving complex in Someren

Het project **housing first** is van project omgezet naar reguliere huisvesting; de gezamenlijke Helmondse corporaties hebben 8 daklozen een huis aangeboden waarin zij met extra begeleiding zelfstandig kunnen wonen. De evaluatie was goed, de samenwerking in het project en de woonzorg begeleiding verliepen prima.



Kinderen denken mee over de toekomst van de Annawijk

In het project **Samen met Anna** wordt met bewoners en gemeenten een plan voor de Annawijk in Helmond ontwikkeld. Dit wordt een integraal plan voor de leefbaarheid, de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. De projectcommissie overlegt regelmatig met woCom en de gemeente over de wensen en mogelijkheden. In verschillende bijeenkomsten werden alle bewoners van de wijk betrokken en geïnformeerd.



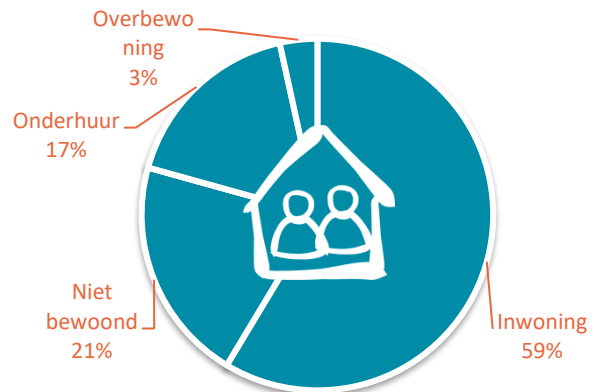
Overlastmeldingen 2017 naar type overlast

236 overlastzaken zijn in 2017 **aangepakt**, waarvan 29 woonfraude en 207 overige overlast. De meeste overlastzaken werden in Helmond gemeld. Het overgrote deel van het aantal meldingen betreft geluidsoverlast (42%), stankoverlast, burenruzies en meldingen van onderhuur of onbewoonde woningen. In 2016 waren er 168 overlastzaken. De forse stijging wordt mede veroorzaakt door de betere registratie van de overlast.



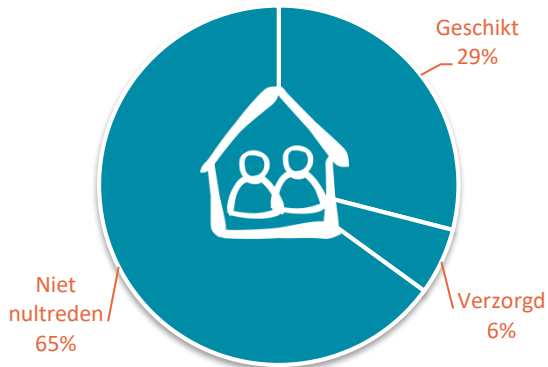
Interview door partners van welzijnsorganisatie Onis

5 consultants Wonen & Buurten, twee medewerkers leefbaarheid en een buurtconciërge zijn dagelijks bezig met de **leefbaarheid** in de verschillende kernen. Zij doen dit door deel te nemen aan verschillende (netwerk)gesprekken, sociale teams of leefbaarheidsoverleggen, maar zeker ook door op huisbezoek te gaan en via achterdeurprojecten.



Woonfraude 2017 naar soort

20 huurovereenkomsten werden **beëindigd wegens woonfraude of hennepcultuur**. Daarvan werd de huurovereenkomst 6 maal door de rechter beëindigd wegens hennep, waarna ontruiming volgde. In de overige gevallen (5 hennep en 9 woonfraude) beëindigde de huurder de overeenkomst zelf om juridische kosten te voorkomen. Eén woning is tijdelijk door de gemeente gesloten vanuit Damocles-beleid omdat er een hennepplantage was ontdekt.



35% van het totale woningbezit bestaat uit **nultredenwoningen** en is daarmee passend voor huurders die moeilijker ter been zijn. Een deel van deze woningen ligt geclusterd en wordt aan zorgbehoevenden verhuurd. Een maatschappelijke partner levert er zorg. Daarnaast heeft woCom complexen met groeps woningen en zelfstandige woningen waar een zorgpartij 24-uurs zorg levert. Wonen en (intramurale) zorg loopt via de zorginstelling.



Manifest Gezamenlijk antwoord op kwetsbaarheid
WoCom organiseerde met Volksbelang, namens de Helmondse woningcorporaties, een bestuursconferentie voor belanghouders over **kwetsbaren in de samenleving**. Corporaties en andere maatschappelijke partners krijgen steeds meer te maken met bewoners met verward gedrag, een latente zorgvraag of andere problemen. Centraal stond de vraag hoe dit gezamenlijk aan te pakken. De conferentie leidde direct tot de ondertekening van een manifest en concrete afspraken tussen verschillende partijen.



1e steen van Os Thoes in Budel

We werkten samen met zorginstellingen aan **wonen met zorg** in de wijk. In Helmond startte de bouw van Blok 25 in Brandevoort met woningen voor ORO, De Zorgboog en Stichting Samengaan. In Someren werd een samenwerkingsovereenkomst met ORO en Kempenhaeghe gesloten voor de herontwikkeling van het terrein van de Paulusschool en Pauluskerk. In Budel werd kleinschalig begeleid wonen voor Os Thoes opgeleverd. Voor de ontmoetingsruimte in Zonnetij Aarle-Rixtel werd een huurovereenkomst met een welzijns partij gesloten.

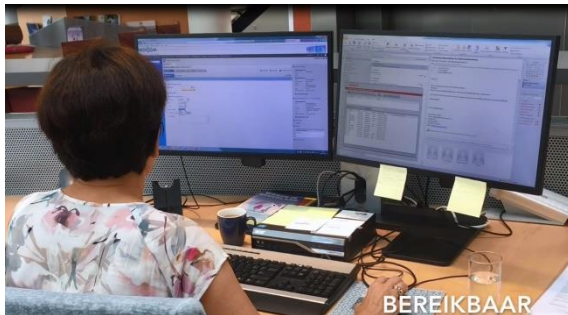


Verbinding in de moestuin bij De Regt in Beek en Donk
Binnen het MRE-platform (overleg van bestuurders van de woningcorporaties in de Metropoolregio Eindhoven) heeft woCom het voortouw genomen om te komen tot een eenduidig **Kansen en Sanctiebeleid** voor de hele regio. Het beleid is gericht op het bieden van een tweede kans voor huurders na beëindiging van de huurovereenkomst door de rechter. De nadruk ligt op de kansen en niet alleen op de sanctie. De implementatie vindt in 2018 plaats.

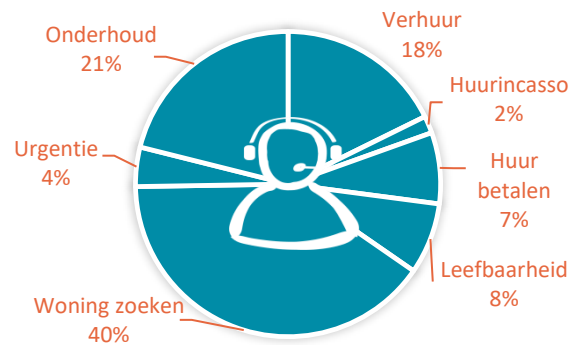


3.5 Dienstverlening

We zijn duurzaam betrokken bij onze huurders, hun leefomgeving en de partners waarmee we dit samen mogelijk maken. We bieden vandaag en morgen een thuis door een dienstverlening met meerwaarde. Dit doen we door onze bewoners en collega's ruimte te geven voor het nemen van verantwoordelijkheid en eigenaarschap.



40 duizend inkomende telefoongesprekken werden in 2017 beantwoord. Dat zijn alle gesprekken: reparatieverzoeken, vragen van bewoners en woningzoekenden, maar ook vragen van relaties en de telefoontjes die naar collega's worden doorverbonden. Dit aantal is wat gedaald, in 2016 waren er extra veel telefoongesprekken door de hagelstorm. Door de verouderde software was het exacte aantal telefoontjes niet meer te meten, de software en telefooncentrale worden in 2018 vervangen. Dit is in 2017 voorbereid en aanbesteed.



Vragen van bezoekers op spreekuren 2017 naar thema

393 huurders en woningzoekenden bezochten in 2017 de spreekuren in kantoor Helmond en het Dorpshuis in Lieshout. Dit aantal is aanzienlijk minder dan de 745 bezoekers in 2016. Mensen vinden vaker hun weg via telefoon en internet. Ook in kantoor Someren werden klanten geholpen, deze zijn niet in de cijfers opgenomen.



7,3 was het **oordeel** dat huurders gaven over het telefonisch en persoonlijk **contact** met woCom in de metingen van het KWH. Dat is lager dan de 7,7 in 2016 en het landelijk gemiddelde van 7,5.

Contact	84%
Woning zoeken	95%
Nieuwe woning	93%
Huur opzeggen	94%
Reparaties	91%
Onderhoud	96%

Percentages tevreden huurders 2017

92% van de huurders is tevreden over de dienstverlening (geeft het cijfer 6 of hoger). Het onderdeel Ontevredenheid wordt niet meer apart gemeten door het KWH. Vanaf 2018 geldt de norm dat per proces minimaal een 7 én tenminste 85% tevreden huurders behaald moet zijn voor het KWH-Huurlabel. Voor het onderdeel Contact scoorde woCom in 2017 net onder de norm van 85%.



WoCom heeft een klachtencoördinator

De projectgroep **Klacht als gratis advies** leverde in juni een nieuwe interne klachtenprocedure op met daarbij de introductie van een klachtencoördinator. Deze rol wordt ingevuld door de adviseur kwaliteit. De meeste (56) interne klachten gingen over een reparatieverzoek of de onderhoudsstaat van de woning. Ook was er regelmatig sprake van miscommunicatie met medewerkers van een extern bedrijf (23) of woCom (11).



Klanten delen hun ervaringen over huren van een woning

18 nieuwe huurders deelden hun ervaringen en gaven suggesties voor verbetering van het proces 'betrekken van een nieuwe woning'. De interne projectgroep 'Dienstverlening met een glimlach' organiseerde hiervoor een eerste **klantenpanelbijeenkomst**. Huurders gaven tips over bijvoorbeeld de opleverstaat van de nieuwe woning en de informatie van woCom. Was de informatie duidelijk en voldoende, zijn alle vragen over de woning en het verloop van het verhuurproces beantwoord en voldeed dit aan de verwachtingen die de huurders vooral hadden.

Klachten in interne procedure	108
Geschillencommissie	0
Huurcommissie - onderhoud	1
Huurcommissie - huurverhoging	0

Overzicht klachten en geschillen 2017

8 corporaties werken sinds 1 mei 2016 samen met **1 regionale geschillencommissie** (RGC). In 2017 werd 1 geschil door een huurder van woCom ingediend. Het geschil was niet ontvankelijk, de commissie adviseerde om opnieuw in gesprek te gaan. De huurcommissie behandelde 1 geschil over de onderhoudsstaat van een woning en stelde de huurder in het gelijk met een huurverlaging vanwege gebreken.



Op klantreis in het verhuurproces

9 verhuurmakelaars en klantconsulenten en de teamleider maakten samen een **klantreis** om het verhuurproces vanuit de klant te ervaren. Zij stonden daarbij letterlijk in de voetstappen van verschillende klanten, bijvoorbeeld starters en ouderen met een zorgvraag. De medewerkers hebben zo zelf ervaren wat de klant ervaart. Ze zijn zich hierdoor meer bewust van de klantbeleving. Dit leverde direct kleine verbeteringen op in het proces om dit eenvoudiger of duidelijker te maken voor de klant.



In gesprek op een bewonersavond in Houtsdonk

Tijdens de verschillende onderhoudsprojecten is begonnen om de bewoners in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken bij de ontwikkeling van het project. De wensen en behoeften van de bewoners zijn bij het begin van het project duidelijker. Zoals bijvoorbeeld ten aanzien van de communicatie. Daarnaast versterkt het intern de samenwerking tussen de afdelingen Wonen en Vastgoed. Dit is een opmaat voor een uniform samenwerkingsplan dat in 2018 verder wordt ontwikkeld onder de naam **'Kracht uit persoonlijk contact'**.



Bedankje voor medewerking aan verhuisonderzoek

Een afstudeerder van Fontys Hogeschool heeft een onderzoek gedaan naar de **doorstroming van ouderen** op de sociale woningmarkt binnen het werkgebied van woCom. Conclusie van het onderzoek is dat ouderen zo lang mogelijk hun verhuizing uitstellen. Ouderen geven aan weinig zicht te hebben op de mogelijkheden en het woningaanbod. Wanneer zij wel meer inzicht hebben en het aanbod sluit aan bij hun behoefte (betaalbaar, dicht bij centrum) dan zijn dit motiverende factoren om toch te verhuizen. De aanbevelingen van dit onderzoek worden verder opgepakt.

3.6 Participatie



We zijn duurzaam betrokken bij onze huurders, hun leefomgeving en de partners waarmee we dit samen mogelijk maken. Wij vinden het belangrijk om onze huurders in een vroeg stadium te betrekken bij het tot stand komen en uitvoeren van projecten en beleid. Zowel op organisatieniveau als op wijk- en complexniveau. Participatie zorgt ervoor dat we de kennis en kunde van de huurder beter benutten waardoor onze plannen beter worden. Participatie zorgt voor grotere betrokkenheid en vormt een legitimatie voor het beleid van woCom.



Ondertekening samenwerkingsovereenkomst

6 bijeenkomsten hadden we volgens de nieuwe participatiestructuur met vertegenwoordigers van de 3 huurdersorganisaties. In de nieuwe samenwerkingsovereenkomst is een andere participatiestructuur overeengekomen met lokaal overleg (Lokaal Krachtig) en een overkoepeld overleg 'Verbindende Schakel'. In het overleg met Lokaal Krachtig was er vooral aandacht voor het lokale niveau. De woCom-brede beleidsthema's kwamen aan de orde in het overleg met de Verbindende Schakel.



Huurders in projectgroep over verkoopbeleid

Er vonden ook **andere vormen van participatie** plaats, bijvoorbeeld via de werkgroep energie en de klankbordgroep verkoopbeleid waar zowel huurders als medewerkers aan deelnemen. We organiseerden voor de huurdersorganisaties en medewerkers van woCom een brainstormsessie met externe begeleiding. Hierin werden de vervolgstappen besproken voor het verstevigen van de samenwerking, zowel samenwerking onderling als de samenwerking met woCom. De vervolgstappen worden in 2018 gezet.

Thema	Advies
Participatieplan	positief
Huuraanpassing 2017	negatief
Benoeming commissaris	positief
Begroting 2018-2022	positief
Verkoop Bouwrecht Brandevoort	positief

Adviezen en thema's huurdersorganisaties in 2017

€ 79.600 droeg woCom bij aan de ondersteuning van de **drie huurdersorganisaties** Bewonersraad Laarbeek, De Vaart (Helmond) en De Pan (overige gemeenten). Ondersteuners waren in gesprek met de huurdersorganisaties en ze overlegden met medewerkers en de bestuurder over de gang van zaken.



Film over brandveiligheid Sonnehoek Someren

10 gesprekken voerden we met **bewonerscommissies**. We praatten hen bij over de nieuwe participatiestructuur en inventariseerden hun wensen en verwachtingen richting woCom. Bij deze gesprekken was ook een vertegenwoordiger van de huurdersorganisaties aanwezig.



Themasessie 'transparantietool'

In september spraken de huurdersorganisaties en commissarissen in een themasessie over de strategische inzet van middelen aan de hand van de 'transparantietool'. Met de tool werden de consequenties van beleidskeuzes (verkoop, duurzaamheid, huurprijsaanpassing) en de consequenties voor de woningvoorraad en financiën inzichtelijk.



In gesprek met huurdersorganisaties en gemeenten

Voor de zomer werd het jaarverslag 2016 gepresenteerd aan vertegenwoordigers van de **gemeenten en de huurdersorganisaties**. Daarbij was speciale aandacht voor 'beschikbaarheid' met een presentatie over de nieuwe provinciale prognose en de terugkoppeling van de evaluatie van de regiocorporaties tot Wooniezie. Er werd gesproken over de consequenties per gemeente en mogelijke verdringing van woningzoekenden.



Bespreking resultaten klantenpanel met het management

350 huurders namen deel aan **ons digitale klantenpanel**. Met dit digitale onderzoek vroegen we onze huurders naar hun mening over het imago en de kernwaarden van woCom, met name bij de oplevering van de woning aan de nieuwe huurder. De resultaten van de externe en interne imago-onderzoeken zijn bekend en worden verwerkt in verbeterplannen.



ondertekening prestatieafspraken Helmond

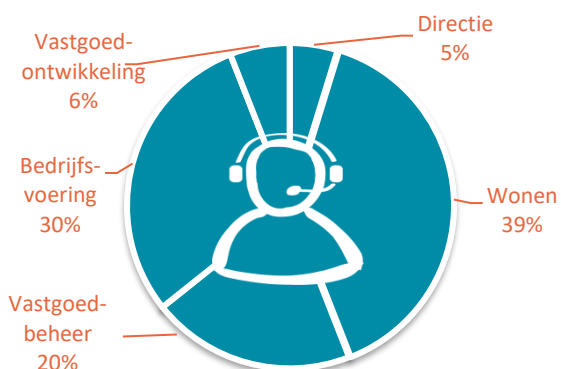
6 prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties werden afgesloten. Voor Asten en Laarbeek werden nieuwe meerjarenafspraken gesloten. Voor Cranendonck, Heeze-Leende en Someren was er sprake van een evaluatie van de afspraken van vorig jaar en een actualisatie voor komend jaar. Dat was ook de aanpak in Helmond maar dan met alle corporaties en huurdersorganisaties samen met een onafhankelijk voorzitter. In december zijn alle afspraken getekend.

4. Organisatie doelen en resultaten



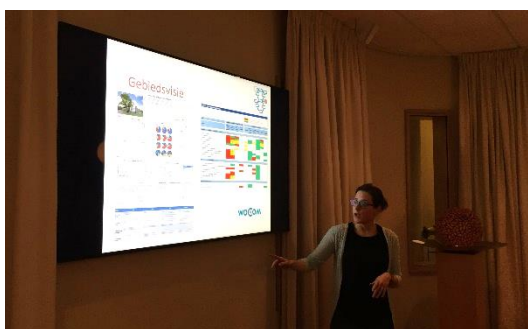
4.1 Organisatie

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



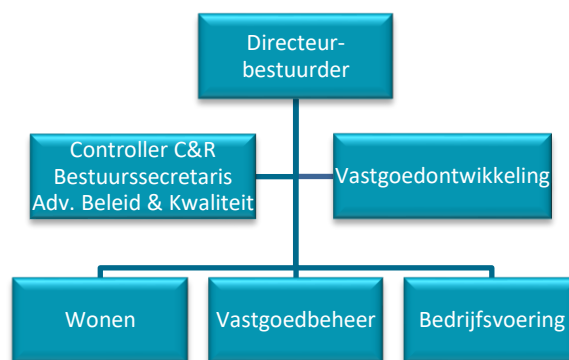
Medewerkers per afdeling 2017

73 formatieplaatsen is de personele bezetting van woCom, exclusief 7 ingehuurd medewerkers, 2 ingehuurd Atlant-medewerkers en 1 vrijwilliger. Vertaald in aantal medewerkers is dit 84. Er kwamen dit jaar 9 medewerkers in dienst en 5 medewerkers gingen uit dienst. In 2017 werden de volgende nieuwe functies ingevuld: Regisseur gebiedsgericht werken, Adviseur Beleid & Kwaliteit en een controller Compliance en Risk.



Presentatie resultaten gebiedsgericht werken

Met de functie Regisseur gebiedsgericht werken wordt het **gebiedsgericht werken** verder geïmplementeerd. De regisseur startte met een project integrale vastgoedsturing om enerzijds het beleid naar gebiedsvisies en complexen te vertalen en anderzijds de medewerkers van de wijktafels daarbij meer te betrekken. Er zijn formats ontwikkeld en een matrix voor een financieel maatschappelijke afweging.



Organogram 31 december 2017

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



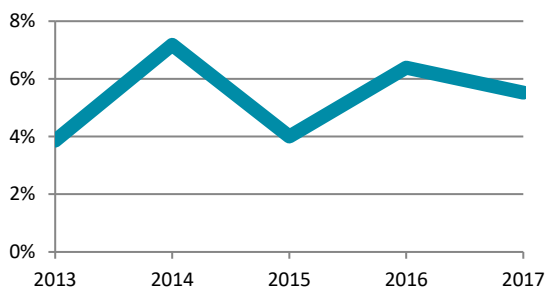
Medewerkers denken mee over de positie van vastgoed

Medewerkers van verschillende afdelingen dachten in 2017 mee over de organisatie. Er is gezamenlijk invulling gegeven aan de nieuwe afdeling Vastgoed. Ook werd gestart met een **visie op managementondersteuning** om een duidelijke dienstverlening met meerwaarde te kunnen leveren. In de visie worden de rollen beschreven aan de hand van de kernwaarden. De uitwerking van deze visie vindt in 2018 plaats.

Tot uw dienst	woCom & Co	Groeien & Bloeien
Dienstverlening	Buurt werk(t)	Talentedjacht
Klacht	Participatie	Beter, leuker
Weten, leren	Verbinden	Rode Loper
		Duurzaamheid

Projecten 'Voel je thuis' 2017

10 projectgroepen in 3 programmalijnen werkten in 2017 aan het 'groeien in meerwaarde': de implementatie van het strategisch plan 2017-2019. De hoofdlijnen zijn verbetering van de dienstverlening, het implementeren van gebiedsgericht (samen) werken en het continue verbeteren en leren en daarmee vergroten van de arbeidsvreugde.



Verloop ziekteverzuim 2013-2017

5,52% was het **ziekteverzuim**. Dit is een forse daling ten opzichte van het gemiddelde van 2016 (6,4%). De meldingsfrequentie in 2017 is weer afgenomen naar het niveau van 2015, te weten 1,07.

Het aantal verzuimmeldingen is van 122 naar 90 gegaan en de verzuimduur is toegenomen van 7,8 dagen naar 14,9 dagen in 2017. Er is sprake van minder meldingen, maar met een langere verzuimduur. Oorzaken hiervoor liggen veelal buiten het werk.



Groeien in meerwaarde: arbeidsvreugde

Groeien in meerwaarde blijft 'de bedoeling' in 2017. Ook in de HRM cyclus krijgt de bedoeling extra aandacht door de introductie van de zeven bronnen van arbeidsvreugde toe te passen. De bronnen ondersteunen de HRM gesprekken ter bevordering van het goede gesprek tussen leidinggevende en medewerkers.

Energiebronnen	Stressoren
Communicatie (78%)	Werkdruk (63%)
Intrinsieke motivatie (66%)	Emotionele belasting (51%)
Werkvariatie/ Sociale steun collega's/ Feedback (63%)	Geestelijke belasting (51%)

Uitkomsten PMO onderzoek 2017

Een **Preventief Medisch Onderzoek (PMO)** heeft plaatsgevonden. Hieraan nam 74% van de medewerkers van woCom deel. Belangrijke uitkomsten waren meer inzicht in de stressoren en energiebronnen. De uitkomsten van het PMO zijn besproken in alle teams en de opbrengsten uit de besprekingen zijn gebruikt voor het project Vitaliteit en als klankbord voor het management. Om meer informatie te krijgen over hoe de hoog scorende stressor 'werkdruk' aan te pakken, is eind 2017 een digitale enquête onder de medewerkers uitgezet. De resultaten worden in 2018 per team besproken.



Medewerkers aan de zelfgemaakte soep

Er is een start gemaakt met het project **Vitaliteit**. Er wordt nagedacht over hoe de vitaliteit van iedere woCom medewerker kan worden verbeterd. Het resultaat van dit project krijgt de vorm van een jaarkalender, waarin vanuit verschillende invalshoeken wordt gewerkt aan de bevordering van vitaliteit door events te organiseren die betrekking hebben op zowel het geestelijk als lichamelijk welbevinden.



Medewerkers denken mee over 'Voel je thuis'

Het **anti-agressiebeleid** is uitgewerkt en wordt door de teamleiders Wonen in conceptvorm in het werkoverleg besproken. Ook medewerkers met klantcontacten van andere afdelingen met worden hierin betrokken. Belangrijkste toets is om te horen of het voorgestelde beleid herkenbaar, volledig en toepasbaar is. Na de besprekingen in de werkoverleggen worden de aanvullingen verwerkt en kan het anti-agressiebeleid worden vastgesteld.



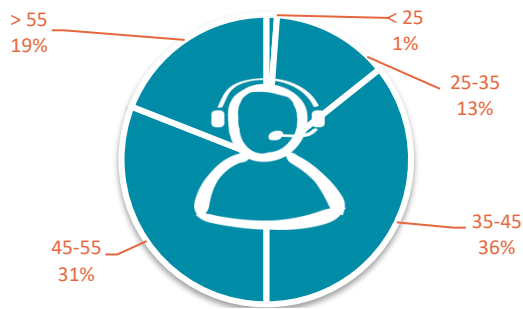
Reanimatie oefening bij de herhalings training BHV

2,8% van de bruto salariskosten werd in **opleiding en training** van medewerkers geïnvesteerd, ongeveer 95.000,-. Het betrof cursussen/trainingen gericht op het bijhouden van de ontwikkelingen binnen het eigen vakgebied, inhoudelijke trainingen, (individuele) coachingstrajecten en gericht op verbetering van de dienstverlening (zoals de workshop klantreizen). De 9 Bedrijfshulpverleners (BHV) volgden een herhalings training. Het Hoofd BHV heeft haar vertrek aangekondigd. De beoogde opvolger startte met een opleiding.



Samenwerking bij coachingstraject leidinggevenden

Het managementtraject **Op reis!** In 2017 zijn alle leidinggevenden aan de slag gegaan om zich verder te ontwikkelen als leidinggevende. Wat is de rol van de leidinggevende in de organisatie-ontwikkeling 'Groeien in meerwaarde'. Thema's als teamgevoel, loslaten, verantwoordelijkheid, gesprekstechnieken en coachend begeleiden kwamen aan de orde.



Leeftijdsofbouw medewerkers 2017

In 2017 was de top 3 van besteding van het loopbaanontwikkelingsbudget:

1. Aankoop van extra roostervrije uren 55+ers
2. Individuele coachingstrajecten
3. Opleidingen voor loopbaanontwikkeling.

Om nog beter aan te sluiten op de individuele loopbaanwensen van medewerkers en ter bevordering van mobiliteit/ duurzame inzetbaarheid, wordt Flowwep extra onder de aandacht gebracht. FLOW zet haar middelen in om te bevorderen dat medewerkers en corporaties zich permanent ontwikkelen om zo steeds bij de tijd te zijn.

Bouwrecht Brandevoort	positief
Benoeming commissaris (2x)	positief
Samenvoeging afdeling Vastgoed	positief
Regeling beeldschermbril	ingestemd

Adviezen en instemmingen OR in 2017

5 leden van de **ondernemingsraad** voerden 15 overlegvergaderingen, 4 vergaderingen met de bestuurder (waarvan 2 met commissarissen) en ontvangen terugkoppeling na elke MT-vergadering. Gespreksonderwerpen waren onder andere: voortgang implementatie Viewpoint en 'Voel je thuis' projecten, visitatie, personeelsplanning, vacatures, contacten met RvC, uren OR, cao-onderhandelingen, begroting, RI&E en visie op dienstverlening en communicatie.



Kernwaarden: Betrokken - Samen - Verantwoordelijk

De arbo-coördinator en preventiemedewerker hadden dit jaar extra aandacht voor de wijzigingen in de **Arbowet** en hebben voorbereidingen getroffen voor de uitvoering van een **Risico Inventarisatie en Evaluatie (RI&E)** in 2018. Redenen hiervoor zijn de interne verhuizing en de huidige RI&E was niet extern getoetst. Bij de uitvoering van de RI&E wordt gebruik gemaakt van de uitkomsten van het PMO dat in het voorjaar van 2017 is uitgevoerd.



Voor **20** december 2017 waren er **verkiezingen** uitgeschreven. Daarvoor hadden zich geen kandidaten gemeld. De aftredende kandidaten besloten hun termijn te verlengen en zich herkiesbaar te stellen. Daarmee is de samenstelling per 1 januari 2018 ongewijzigd gebleven. Drie OR-leden volgen een cursus, er was een adviesgesprek met een extern adviseur en er werden 2 regionale bijeenkomsten bijgewoond. De resultaten zijn besproken met de bestuurder.



4.2 Bedrijfsvoering

Ons handelen heeft niet alleen vandaag, maar ook morgen en overmorgen effect op mensen, buurten, milieu, samenwerking en onze organisatie. We maken daarin bewuste keuzes. We zorgen dat onze missie, ons woningbezit, onze organisatie en onze financiën een gezond toekomstperspectief hebben. En **we** handelen vanuit een maatschappelijk hart en met gepast zakelijk hoofd.

Koploper	AA	9%
Achter de koploper	AB, BA	21%
Middengroep	BB, AC, CA	40%
Voor de staartgroep	BC, CB	21%
Staartgroep	CC	9%

Sectorscore in Aedes-benchmark 2017

A scoort woCom in de Aedes benchmark op de bedrijfslasten, net als vorig jaar. De score voor huurderstevredenheid verbeterde van C naar B. De score voor duurzaamheid is nieuw en is ook A. Algemeen blijkt uit de benchmark dat huurders tevredener zijn over de dienstverlening van woningcorporaties. De beïnvloedbare bedrijfslasten zijn voor de hele sector met 150 miljoen gedaald, ruim 60 euro per huurwoning. Huurwoningen zijn energiezuiniger en er zijn meer betaalbare huizen.



Startbijeenkomst visitatie

7 experimenten op het gebied van visitatie startte Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland in 2017. WoCom neemt deel met het experiment 'Participerend visiteren'. Met dit experiment wordt de reguliere visitatie over de periode 2014 t/m 2017 versterkt doordat de commissieleden aansluiten bij reguliere externe en interne overleggen. Zij ervaren daarmee de dilemma's in de praktijk en kunnen een uitgebreider beeld vormen van het functioneren van woCom in het netwerk dan op basis van de stukken en de formele gesprekken. In het voorjaar van 2018 wordt het rapport gepresenteerd aan woCom en de netwerkpartners.



Startbijeenkomst 'Voel je thuis' projecten

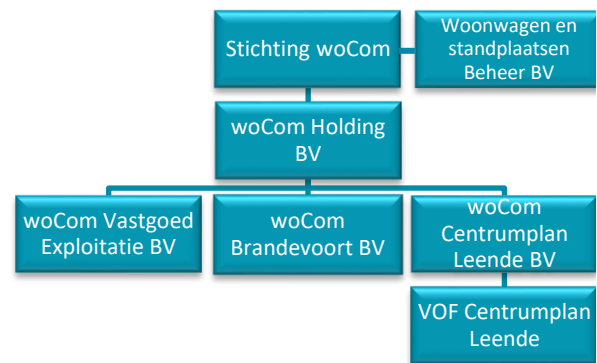
De projectgroep **stuurinformatie** en rapportages richtte zich op de verbetering van de stuurinformatie. Met alle teams werd gesproken over de informatie waarop zij willen sturen, inclusief eventuele normen. Dit is in kaart gebracht voor operationeel, tactisch en strategisch niveau. De interne projectgroep kreeg het eerste half jaar ondersteuning van een afstudeerstagiaire. In december werd de uitkomst aan de Raad van Commissarissen gepresenteerd.



De **1^e governance-inspectie** van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) bij woCom vond in december 2017 plaats. De inspecteurs van de Aw spraken met leden van de Raad van Commissarissen en met de bestuurder, Controller en manager Bedrijfsvoering. De terugkoppeling was positief, er zijn geen bijzondere aandachtspunten op de besproken thema's integriteit, governancestructuur, control of interne tegenkracht. De gesprekken verliepen in een prettige sfeer.



€ 9,4 miljoen betaalde woCom in 2017 aan **belastingen en heffingen**, waaronder de verhuurderheffing (€ 6,0 miljoen) en vennootschapsbelasting (€ 1,5 miljoen).



Nevenstructuur woCom 2017

100% eigenaar. Dat is Stichting woCom van **woCom Holding BV** en de onderliggende BV's. Stichting woCom heeft een deelname van 25% in Woonwag en standplaatsen Beheer BV, net als 3 andere Helmondse corporaties. WoCom Centrumplan Leende BV heeft een deelname van 33% in de VOF Centrumplan Leende met 2 andere corporaties. In 2017 zijn de statuten van alle dochters gewijzigd conform de Woningwet.



Overeenkomst tot ontbinding CPL

Gemeente Heeze-Leende en de partijen van de VOF **Centrumplan Leende** zijn het eens geworden over de ontbinding. Dochtermaatschappij woCom Centrumplan Leende BV neemt voor 33% deel aan deze VOF. Het centrumplan wordt gerealiseerd, de gemeente ontwikkelt de multifunctionele ruimte. De VOF beperkt zich tot het ontwikkelen van de woningen, conform de herziene Woningwet. In oktober werd de overeenkomst tot ontbinding ondertekend.



Laatste koopwoningen van woCom in Brandevoort

Het **bouwrecht voor Brandevoort II** is door dochtermaatschappij woCom Brandevoort BV verkocht aan de gemeente Helmond. Eind december werd de overeenkomst getekend en vond de transactie plaats. WoCom investeert de opbrengst in extra verduurzaming van de bestaande voorraad sociale huurwoningen. De 83 niet-Daeb appartementen in Brandevoort worden complexmatig te koop aangeboden. Eind 2017 stond hiervoor een advertentie in een landelijk dagblad.



2 keer gaf de Autoriteit woningcorporaties **groen licht voor de scheiding** tussen Daeb en niet-Daeb op basis van de Woningwet. Begin 2017 oordeelde de Aw positief over het ontwerp scheidingsvoorstel met zienswijzen van alle belanghebbenden. Op basis daarvan werd het definitief voorstel voor 1 juli 2017 ingediend. Ook dat werd goedgekeurd. De scheiding werd in 2017 geïmplementeerd in de administratie, zodat deze per 1 januari 2018 definitief in kan gaan.



Afronding implementatie basisadministratie

2016 ging de **nieuwe basisadministratie** 'live'. In 2017 werd fase 3 van dit nieuwe administratiepakket geïmplementeerd. De belangrijkste doelstellingen voor 2017 waren het realiseren van de gewenste rapportages op tactisch en operationeel niveau. Verankering van de processen huurverhoging en de afrekening servicekosten. Kwaliteit van de data en het implementeren van het monitoren voor sociaal beheer en incasso.



114 'verhuureenheden' per fulltime medewerker (fte) heeft woCom gemiddeld. Vorig jaar was dat met 118 vhe nog iets meer. WoCom is op dit gebied efficiënter dan het sector gemiddelde (104 in verslagjaar 2015). In de Aedes-benchmark scoort woCom een A op de bedrijfslasten en behoort daarmee tot de groep corporaties met relatief lage bedrijfslasten.



25 mei 2018 wordt de **Algemene Verordening gegevensbescherming (AVG)** van kracht. Dit is de opvolging van de Wet Bescherming Persoonsgegevens. De consequenties voor woCom zijn in 2017 in kaart gebracht. Op verschillende onderdelen zijn al verbeteringen doorgevoerd. In 2018 krijgt dit een vervolg. Een extern bureau ondersteunt woCom bij de implementatie van de nieuwe wetgeving in de werkprocessen. Dit geldt ook voor de borging van de privacy van de eigen medewerkers.



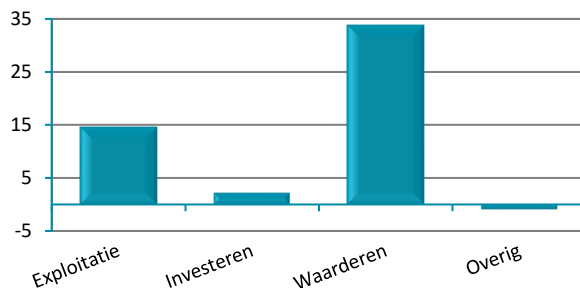
4.3 Continuïteit

WoCom is een financieel gezonde corporatie, waardoor de continuïteit van de volkshuisvesting in het werkgebied geborgd is. Naast een positief resultaat op de reguliere bedrijfsvoering, dient daarbij ook ruimte te zijn voor investeringen in het huidige vastgoed en nieuwbouw. Voor de continuïteit voldoet woCom aan de ratio's van de toezichthouders. De waardering tegen marktwaarde leidt tot een stijging van het eigen vermogen 'op papier'.

	2017 per vhe	2016 per vhe
Huuropbrengsten	6.047	6.028
Onderhoud	-1.504	-1.445
Ov. exploitatielasten	-968	-899
Financieringslasten	-1.458	-1.507
Beheerkosten	-508	-554
Resultaat exploitatie	1.609	1.624

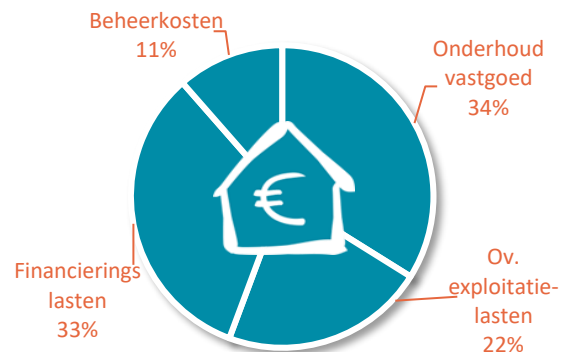
Huishoudboekje 2017: exploitatie per woning

€ 14,7 miljoen is het positieve resultaat op de vastgoedexploitatie van woningen door woCom. Dit resultaat ligt in lijn met het resultaat van 2016. De rente- en beheerkosten zijn in 2017 gedaald, terwijl de onderhouds- en overige exploitatielasten zijn gestegen.



Jaarresultaat 2017 (bedragen x 1 miljoen)

€ 51,2 miljoen is het jaarresultaat over 2017: het totaal van de vastgoedexploitatie, de overige resultaten én de waardeontwikkeling. De waardeveranderingen van het vastgoed tegen marktwaardering worden voortaan rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt. Hiermee neemt de impact van waardeveranderingen op het jaarresultaat fors toe (€ 38,4 miljoen in 2017). De omvang van het jaarresultaat kan hierdoor jaarlijks zeer sterk fluctueren, afhankelijk van de vastgoedmarkt en de rekenregels voor de waardering.



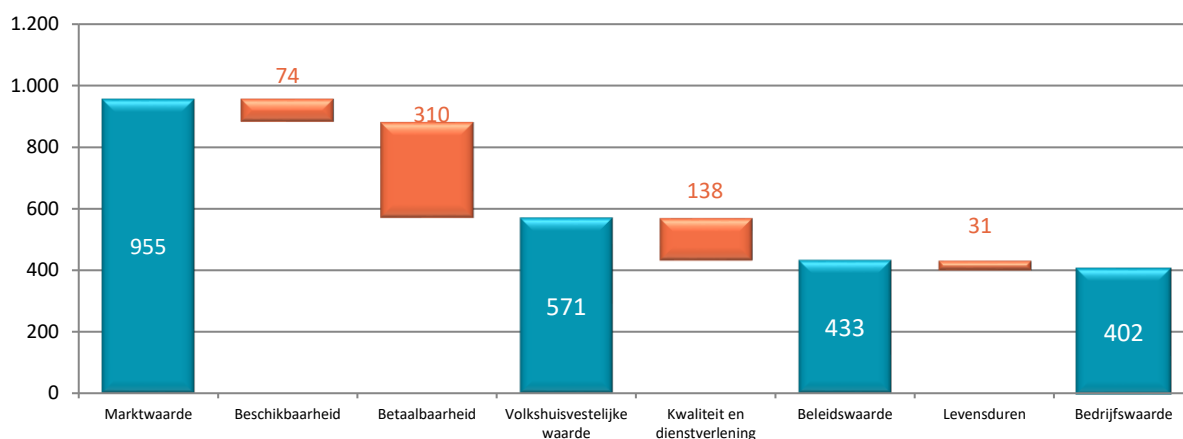
Kostenverdeling per woning in 2017

Ook is er **€ 13,8 miljoen** aan onderhoud uitgegeven. WoCom blijft de komende jaren flink investeren in haar woningen, om de overgang naar duurzame energiebronnen mogelijk te maken. De overige exploitatielasten stijgen in de toekomst verder door verhoging van de verhuurderheffing.

	2017	norm	woCom
Interest Coverage Ratio	1,8	>1,4	>1,5
Debt Service Coverage Ratio	1,3	>1,0	>1,1
Loan to Value	71%	<75%	<70%
Solvabiliteit	49%	>20%	>30%
Dekkingsratio	30%	<70%	<70%

Financiële ratios 2017

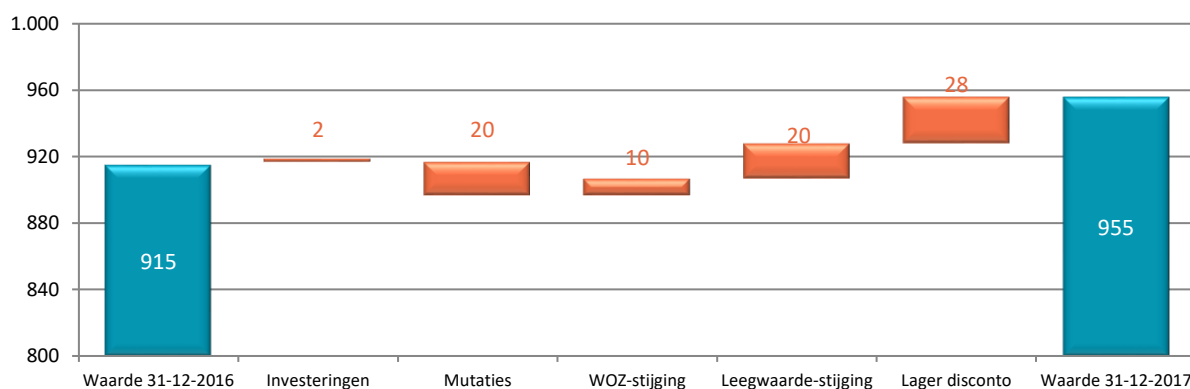
5 kernratio's voldoen aan de door de toezichthouders (Aw en WSW) gestelde normen. De Loan to Value (LTV) zit het dichtst bij de norm. Als het hoge saldo liquide middelen in de beoordeling wordt betrokken, voldoet de LTV ruim aan de norm. De meerjarenbegroting 2018-2022 laat bovendien zien dat de LTV de komende jaren steeds ruimer gaat voldoen.



Maatschappelijke bijdrage woCom 2017 (bedragen x 1 miljoen)

€ 955 miljoen bedraagt eind 2017 de **marktwaaarde** van het vastgoed in verhuurde staat. Helaas komt dit geld nooit helemaal beschikbaar, omdat de marktwaaarde uitgaat van een verkoop- én markthuurfictie. € 384 miljoen van dit vermogen heeft al een volkshuisvestelijke bestemming: € 74 miljoen voor beschikbaarheid (verhuur in plaats van verkoop) en € 310 miljoen voor betaalbaarheid (korting op de markthuurlprijs). Hierdoor is de ‘marktwaaarde volkshuisvestelijke bestemming’ € 571 miljoen.

€ 138 miljoen heeft WoCom gereserveerd om meer dan de markt te willen investeren in de **kwaliteit** van haar woningen en dienstverlening. De beleidswaarde bedraagt daarmee € 433 miljoen. Vanaf 2019 gaat de beleidswaarde een centrale plaats innemen in het toezicht op de sector. Het grote verschil met de bedrijfswaarde zit in de methode. De beleidswaarde rekent met een 15 jarige exploitatie en een eindwaarde in plaats van een (in beginsel) 50 jarige exploitatie met een restwaarde. De bedrijfswaarde is € 31 miljoen lager dan de beleidswaarde.



Verloop marktwaaarde 2016-2017

€ 40 miljoen is in 2017 de stijging van de **marktwaaarde** in verhuurde staat. Dit is de waardering van het vastgoed op papier. Vooral de hoogconjunctuur op de woningmarkt is hiervan de oorzaak. De positieve marktontwikkelingen komen in de waardering met name tot uitdrukking in de vorm van een lager risicoprofiel (lagere disconto) en een hogere leegwaarde-ontwikkeling.

€ 8 miljoen komt naar verwachting minder aan toekomstige kasstromen binnen, omdat de **bedrijfswaarde** in 2017 met dit bedrag is gedaald ten opzichte van 2016. De belangrijkste oorzaak hiervan is de verzwaaring van de verhuurderheffing als gevolg van gestegen WOZ-waarden. Het vermogen stijgt dus ‘op papier’ als gevolg van de stijging van de marktwaaarde, maar naar feitelijke kasstromen gemeten daalt het eigen vermogen en daarmee de verdien capaciteit.

Marktwaaarde € 708 miljoen

Volkshuisvestelijke bestemming € 384 miljoen
Bedrijfsmatige bestemming € 138 miljoen
Levensduur, eindwaarde en restwaarde € 31 miljoen

Bedrijfswaarde € 153 miljoen

Effect van verschil in waardering op het eigen vermogen



€ 708 miljoen bedraagt het **eigen vermogen** van woCom. Dit is fors gestegen door de stijging van de marktwaaarde van het vastgoed. Het verschil tussen marktwaaarde en de historische kostprijs van het vastgoed, de ongerealiseerde herwaardering, is dan ook aanzienlijk met € 459 miljoen. Hierbij hoort de kritische en realistische kanttekening dat dit eigen vermogen in werkelijkheid nooit gerealiseerd of liquide gemaakt wordt.

€ 41 miljoen is de stand van de **liquide middelen** aan het eind van 2017. Een belangrijk deel hiervan wordt de komende jaren gebruikt voor het aflossen van leningen. Daarmee wordt de verhouding tussen de schuld en de waarde van de woning (Loan to Value) gunstiger. Eind 2017 ligt deze waarde met 71% op geconsolideerd niveau onder de maximale norm van de toezichthouder (75%). Het bedrag wordt verder o.a. ingezet voor uitgaven voor duurzaamheidsinvesteringen.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ICR	1,8	1,7	1,8	1,7	2,1	2,0
DSCR	1,3	1,4	1,4	1,1	1,5	1,6
Loan to Value	71%	68%	68%	66%	64%	63%
Solvabiliteit	49%	38%	37%	37%	39%	40%
Dekkingsratio	30%	33%	33%	33%	32%	31%

Continuïteit op termijn: ontwikkeling financiële ratio's

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

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Huur	55.241	54.804	56.147	57.329	58.492	59.696
Opbrengsten	304	455	463	470	478	486
Onderhoud	-11.645	-14.054	-17.079	-17.590	-14.390	-14.880
Personeel	-4.829	-5.738	-5.700	-5.533	-5.660	-5.790
Ov. exploitatie	-6.793	-7.086	-6.737	-6.792	-6.893	-7.062
Financiering	-13.103	-12.446	-11.681	-11.183	-10.967	-10.732
Verhuurheffing	-6.013	-6.986	-5.553	-6.405	-7.363	-8.524
VPB	-1.516	0	-1.629	-2.038	-4.264	-3.920
Investeringen	-21.667	-33.487	-30.441	-25.891	-24.574	-24.230
Verkopen	37.779	35.669	12.366	11.772	13.422	12.977
Financieringen	-20.240	-15.808	-9.997	1.641	1.967	124
Kasmiddelen	7.518	-4.677	-19.841	-4.220	248	-1.855

Continuïteit op termijn: ontwikkeling kasstromen

63% wordt de **Loan to Value**, de meest kritische ratio, naar verwachting over 5 jaar (op basis van bedrijfswaarde). Daarmee voldoet woCom ruim aan de normen op alle ratio's. WoCom stuurt actief op haar kasstromen en financiële ratio's om ook op lange termijn financieel gezond te blijven. Met degelijk financieel beleid en een goed beheerste bedrijfsvoering willen we blijven investeren in de volkshuisvesting in ons werkgebied. WoCom investeert niet actief in dure huur of koop en verbindingen worden afgebouwd als aan de bestaande verplichtingen is voldaan.



4.4 Governance en risico

Als maatschappelijke organisatie heeft woCom 'goed rentmeesterschap' hoog in het vaandel staan. We besteden gestructureerd aandacht aan het beheersen van risico's. We beschikken over verschillende middelen en instrumenten die worden toegepast om te beoordelen in welke mate de organisatie doeltreffend, doelmatig en rechtvaardig werkt.

Risicobeheersing en controlesystemen

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

Middel / instrument	Omschrijving
Risicomangement	De belangrijkste doelstelling van risicomangement is het zorgdragen voor de realisatie van de doelstellingen van woCom. Over de voortgang en verbeteracties wordt per kwartaal gerapporteerd aan het bestuur en de Raad van Commissarissen. Risico's in brede zin worden expliciet benoemd bij de besluitvorming van bestuur en Raad van Commissarissen.
Statuten en reglementen	In 2016 zijn de statuten, het financieel reglement, het verbindingen- en treasury statuut en het governance-reglement ontwikkeld of aangepast aan de herziene Woningwet. Alle stukken zijn opnieuw vastgesteld en goedgekeurd. Het investeringsstatuut en de daarbij horende investeringskaders zijn begin 2017 geactualiseerd aan de marktwaarde verhuurde staat. Als gevolg van wijzigingen in het wettelijk kader, is in 2017 het financieel reglement opnieuw geactualiseerd en in lijn gebracht met de Woningwet.
Integriteitscode en Klokkenluisregeling	De Integriteitscode en Klokkenluisregeling 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.
Strategisch plan	In het strategisch plan staat de strategie van de organisatie voor 3 jaar geformuleerd. De doelen en resultaten worden in jaarplannen vertaald.
Planning & control cyclus	De planning & controlcyclus geeft inzicht in de sturing van de organisatie en de voortgang. De belangrijkste elementen zijn het jaarplan, de (meerjaren) begroting en de maand- en kwartaalrapportages.
Prioriteiten bestuur	De Raad van Commissarissen formuleert jaarlijks specifieke bestuursprioriteiten voor de directeur-bestuurder, gerelateerd aan het jaarplan.
Audit	De opzet, het bestaan en de werking van de risicobeheersingsmaatregelen worden periodiek intern getoetst. De resultaten en adviezen tot verbetering worden gerapporteerd aan de verantwoordelijk manager. Als belangrijke risico's of hiaten worden geconstateerd, wordt aan het bestuur gerapporteerd. De interne audit vormt de basis voor de externe controle door de accountant.
Procesmanagement	WoCom heeft de processen vastgelegd in procedures. Belangrijke beheersingsmaatregelen zijn hierin uitgewerkt. De procedures vormen enerzijds een toetsingskader en anderzijds een mogelijkheid tot het creëren van procesoptimalisatie.

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 wordt minimaal één keer per jaar bevraagd door de Raad van Commissarissen aangaande zijn bevindingen.

Uit voornoemde risicobeheersmaatregelen zijn geen opvallende bijzonderheden naar voren gekomen in 2017.

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.

Strategie

Als maatschappelijke organisatie vindt woCom 'goed rentmeesterschap' belangrijk. Onze grondhouding is risico-avers, wat betekent dat wij gestructureerd aandacht besteden aan het beheersen van risico's. WoCom beoordeelt de ondernemingsrisico's aan de hand van de 24 vragen van het WSW en aan de intern geïnventariseerde beheersmaatregelen. Dit geeft een beeld waar gerichte aandacht vereist is om deze risico's te managen.

Financiële positie en verslaglegging

De financiële positie wordt bewaakt aan de hand van kengetallen van de 'financial risks'. Momenteel zijn onze grootste financiële risico's het liquiditeitsrisico uit onze koopgarantportefeuille en onze kwetsbare loan to value (LTV). Om deze risico's te verkleinen, zijn vanaf 2011 beleidswijzigingen doorgevoerd. De Koopgarantportefeuille wordt afgebouwd, investeringen worden met eigen middelen gefinancierd en operationele kasstromen worden gebruikt om de schuld per woning te verlagen. Beide risico's worden zichtbaar kleiner in de begroting 2017-2026.

In de uitwerking sluit woCom aan bij het risico-control framework, dat is uitgewerkt door het WSW. Dit is terug te zien in de gekozen kengetallen en normen voor de beheersing van de financiële risico's. Risico's, verbonden aan onze financieringsactiviteiten, worden beheerst door een heldere doelomschrijving en een kwalitatief goede organisatie van deze activiteiten. Treasury heeft geen 'winstoogmerk', noch wordt gestreefd naar de laagste rente.

WoCom maakt geen gebruik van gestructureerde financiële producten met bijstortingsverplichtingen en 'break-clauses'. Wel heeft woCom een embedded derivaat en een basisrentelening. Voor een nadere beschrijving van de financiële risico's en beheersing daarvan wordt verwezen naar hoofdstuk 8.12 van de jaarrekening. De beheersing van financiële risico's is integraal onderdeel van het risicobeheer van Stichting woCom

Operationele activiteiten

Onze operationele activiteiten en risico's monitoren wij ook aan de hand van de 24 vragen over de 'business risks' van het WSW en de interne beheersmaatregelen. Dit geeft een beeld van waar gerichte aandacht vereist is om deze risico's te managen. Op strategisch, tactisch en operationeel

niveau beschikt woCom over een planning en control cyclus om onze doelen te realiseren. Waar sprake is van onzekerheden werken we met gevoeligheidsanalyses om deze zo goed mogelijk in te schatten en zonodig buffers aan te leggen.

Zo heeft woCom in 2016 en 2017 belangrijke gevoeligheidsanalyses uitgevoerd voor:

- terug te kopen Koopgarantwoningen niet-DAEB (inclusief liquiditeitsrisico's als gevolg daarvan)
- verhoging verhuurderheffing
- rentegevoeligheden DAEB
- huurdering niet-DAEB
- tax-planning

Op basis van de uitgevoerde gevoeligheidsanalyses blijkt dat de continuïteit van woCom in alle scenario's is gewaarborgd en voldaan wordt aan de normen van de Aw en het WSW voor de financiële ratio's.

Wet- en regelgeving

Met de invoering van de complexe nieuwe Woningwet, ingewikkelde financiële verslaggeving en de toekenning van de OOB status, de beloningsregels en privacywetgeving is compliance ook een factor van betekenis voor de organisatie. Al deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat woCom vanaf 2017 de controlfunctie versterkt met een controller Compliance en Risk. Deze nieuwe functie is verantwoordelijk voor het verder uitbouwen en onderhouden van het risicobeheer en compliance.

In 2017 is de integrale risicoanalyse geactualiseerd aan het nieuwe ondernemingsplan en de consequenties van de scheiding op basis van de nieuwe Woningwet.

5. Bestuursverklaring

Als directeur-bestuurder stel ik vast dat alle financiële middelen van woCom in 2017 uitsluitend zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Someren, 21 juni 2018

M.M. Kräwinkel
Directeur-bestuurder

DEEL B - GOVERNANCE VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

In maart 2017 werd de Raad van Commissarissen (RvC) overvallen door het onverwachte overlijden van commissaris Frank Holtman. Frank was een goede commissaris met veel aandacht voor dienstverlening en de organisatie. De Raad mist zijn kennis en expertise, maar vooral zijn persoonlijkheid.

Inleiding

Naast de reguliere werkzaamheden en taken, waren de prioriteiten en aandachtspunten voor de Raad voor 2017 als volgt:

- De samenstelling en samenwerking van de Raad van Commissarissen door de gewijzigde bezetting. Hier is in de remuneratiecommissie en met de zelfevaluatie extra aandacht aan besteed.
- Uitvoering Strategisch plan 2017-2019 'Groeien in meerwaarde': klankbord voor de bestuurder in de ontwikkeling van vastgoedorganisatie naar dienstverlenende organisatie.
- Drie specifieke aandachtspunten in de bestuursprioriteiten 2017: bewonersparticipatie, duurzame toekomst en samenwerking met partnerorganisaties.

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

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

1. Toezichhoudende taken en bevoegdheden

1.1 Visie en kaders

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

De RvC van woCom houdt toezicht op de uitvoering van de strategie en de algemene gang van zaken. De Raad adviseert daarnaast het bestuur gevraagd en ongevraagd en is verantwoordelijk voor de benoeming en beoordeling van de bestuurder.

De rol van de Raad van Commissarissen (RvC) is het stimuleren en bewaken dat het bestuur en de organisatie de goede volkshuisvestelijke producten en diensten leveren tegen aanvaardbare kosten en risico's, met voldoende inbreng van de relevante belanghouders en met inachtneming van alle relevante wettelijke en interne spelregels.

De RvC bewaakt continuïteit, reputatie, legitimiteit, doelmatigheid en rechtmatigheid van het handelen van het bestuur, de organisatie en van zichzelf. De taakverdeling tussen directeur-bestuurder en RvC is uitgewerkt in het Governance-reglement Stichting woCom, dat zowel het bestuursreglement als het reglement van de RvC omvat. Dit document is gepubliceerd op de website.

Het externe toezichtkader wordt gevormd door wet- en regelgeving vanuit de overheid en sector:

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

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

- E. Governance-reglement Stichting woCom;
- F. Reglement Financieel beleid en beheer, Treasurystatuut, Investeringsstatuut;
- G. Verbindingsstatuut en Investeringskaders nieuwbouw;
- H. Strategische visie 2017-2019;
- I. Jaarplan 2017, Begroting 2017 t/m 2021, Treasury jaarplan en Bestuursprioriteiten 2017.

Inhoudelijk toezicht

De Raad geeft in de vergaderingen invulling aan het inhoudelijk toezicht door goedkeuring van bestuursbesluiten en eigen besluitvorming. Daarnaast wordt tijd en ruimte gegeven aan de rol van de Raad als klankbord van de bestuurder. De agenda is hiervoor opgesplitst in twee delen: besluitvorming en klankbord. Er wordt door de Raad strikt op toegezien dat beide delen voldoende tijd krijgen. Mogelijke projecten en dilemma's worden besproken. Bij zwaarwegende besluiten wordt de gewenste strategie eerst in de Raad besproken en wordt het besluit op een later moment ter goedkeuring voorgelegd. Op deze manier wordt geborgd dat de Raad tijdig haar visie kan delen en vormen. Ook leidt deze werkwijze tot een goed inzicht in en juiste betrokkenheid van de Raad bij de werkzaamheden van de organisatie. Verrassingen worden zo wederzijds zo voorkomen. Daarnaast biedt de Raad ruimte om medewerkers van woCom te betrekken bij de informatievoorziening en besluitvorming. Dit geeft de Raad niet alleen mogelijkheden de dialoog te voeren met de experts, maar het geeft ook inzicht in de wijze waarop de bestuurder de organisatie aanstuurt. Voor de collega's heeft dit ook een meerwaarde: vakmanschap tonen en zicht op standpunten en afwegingen van de Raad.



Presentatie tijdens vergadering



Bijeenkomst met huurdersorganisaties



Visitor woont vergadering bij

1.2 Toezicht op strategie

De RvC houdt toezicht op de inhoud van de strategie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. In 2016 stelde het bestuur een strategisch plan op voor 2017-2019: Groeien in meerwaarde. WoCom kiest hierin voor een transitie van een sterk op vastgoed georiënteerde

organisatie naar een dienstverlenende organisatie. Hier werd invulling aan gegeven met verschillende werkgroepen en projecten. De RvC kreeg op verschillende momenten een terugkoppeling van de interne projectleiders. Ook zijn door hen vraagstukken en dilemma's aan de RvC voorgelegd, zoals bijvoorbeeld de meetbaarheid van kwaliteit van dienstverlening, moment van huurdersparticipatie en de wensen en behoeften van de RvC over stuurinformatie en rapportages.

In 2017 is de strategie ook verder uitgewerkt naar een integrale vastgoedstrategie. Deze is op verschillende momenten met de RvC besproken en wordt begin 2018 vastgesteld. WoCom heeft gekozen om een Daeb-corporatie te zijn. Het afbouwen van de niet-Daeb portefeuille is daarvan een logisch vervolg. In 2017 heeft de RvC ingestemd met een aantal belangrijke stappen daarin.

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Scheidingsvoorstel Daeb-niet-Daeb, afbouw niet-Daeb-tak door verkoop 83 niet-Daeb appartementen Brandevoort, verkoop bouwrecht Brandevoort II aan gemeente Helmond, afwikkeling Centrumplan Leende, Fiscale strategie Vpb
Vastgesteld	Bestuursprioriteiten 2017
Besproken	Herijking vastgoedstrategie en dilemma's bij vastgoedsturing en investeringen, Duurzaamheidsbeleid

1.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke doelen staan in het strategisch plan. Centraal hierbij staat de opgave om nu en in de toekomst voldoende betaalbare en beschikbare woningen te hebben. De portefeuille-strategie werd besproken, met name de dilemma's bij herontwikkeling en nieuwbouw. De RvC heeft ingestemd met de nieuwe aanpak waarin bij projecten de afweging wordt gemaakt tussen financieel en maatschappelijk rendement en de risico's. Investeringen vanaf € 2 miljoen worden ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.

WoCom participeert in een regionaal woonruimteverdeelmiddel (Wooniezie). Signalen over mogelijk misbruik bij één van de toewijzingsvormen zijn door de Raad kritisch gevolgd. De Raad had daarbij niet alleen oog voor het belang van de woningzoekenden, maar ook voor de mogelijke risico's voor woCom. Het onderwerp woonruimteverdeling is, vanwege onze doelstellingen op gebied van beschikbaarheid van passend aanbod, een frequent onderwerp van gesprek in de Raad.

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Verkoop 26 vrije sector woningen MooiLiverdonk cluster 1, Aanneemovereenkomst Blok 25 Brandevoort, Bod op woonvisie Helmond en afwijkende procedure overige gemeenten, Ontwikkeling PaulusProject Someren, Ontwikkeling van 15 huurwoningen Nieuwstraat Budel, Ontwikkeling 18 huurwoningen MooiLiverdonk Helmond.
Besproken	Evaluatie toetreding regionale corporaties tot woonruimteverdelingsmodel Wooniezie en mogelijk misbruik van Wooniezie

Klachten

De klachten en bezwaren worden besproken op basis van het jaarverslag en de korte weergave in het bestuursverslag. Er was in 2016 één klacht over woonruimteverdeling waarbij de klachtencommissie de woningzoekende in het gelijk stelde. De klacht ging over mogelijke verdringing op de woningmarkt. Dit thema is op verschillende momenten in 2016 en 2017 met de RvC besproken. Zowel bij de evaluatie van de toetreding van regionale corporaties tot Wooniezie als bij het functioneren en mogelijk misbruik van Wooniezie. Dit laatste is in twee vergaderingen uitgebreid

met de bestuurder besproken, inclusief de strategie, het onderzoek, de communicatie en hoe om te gaan met de signalen van de commissarissen.

Dienstverlening

De kwaliteit van dienstverlening is verschillende keren met de bestuurder besproken naar aanleiding van de klanttevredenheidscijfers in de kwartaalrapportages. De cijfers zijn goed, maar nog niet constant. Het project ‘verbetering dienstverlening’ is op de themadag aan de orde geweest.

Participatie

WoCom, en daarmee de RvC, hecht grote waarde aan participatie. Met de RvC is onder andere de nieuw opzet van huurdersparticipatie en de voortgang daarvan besproken. Zowel de formele structuur, de samenwerking tussen de 3 huurdersorganisaties en woCom, als de onderlinge samenwerking kwamen daarbij aan de orde. De bestuurder gaf de Raad terugkoppeling over belangrijke onderwerpen en signalen uit haar overleg met de gezamenlijke huurderorganisaties. Na het negatief advies over de jaarlijkse huurprijsaanpassing 2017 is afgesproken om meer inzicht te geven in de financiële situatie van woCom in een gezamenlijke bijeenkomst van huurdersorganisaties, MT en RvC. De commissarissen, benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties, gaven terugkoppelingen van hun overleggen met de individuele huurdersorganisaties en de besproken thema’s.

De bestuurder geeft elke vergadering terugkoppeling van overleg en samenwerking met overige belanghouders: gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en andere corporaties. De samenwerking met partnerorganisaties en de optimalisatie daarvan is een belangrijk aandachtspunt voor 2017. In de vergaderingen werd aandacht besteed aan de voortgang en de resultaten (zoals convenanten op het gebied van duurzaamheid, manifest ‘Gezamenlijk antwoord op kwetsbaarheid’, scenarioplanning corporaties MRE en leefbaarheid) en de signalen uit het netwerk van de commissarissen of de media.

1.4 Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC houdt toezicht op de financiële en operationele prestaties op vaste momenten in de Planning & Control cyclus. De RvC keurt de meerjarenbegroting (voorgenomen kosten, opbrengsten en investeringen) en het jaarplan goed en stelt bestuursprioriteiten vast. De RvC ontvangt kwartaalrapportages waarin de uitvoering van het jaarplan en de begroting worden gemonitord, evenals de operationele prestaties en de materiële risico’s. De RvC bespreekt de prestaties en resultaten op basis van het bestuursverslag en de jaarrekening met de accountant.

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Risicomangement, Jaarplan 2017, Treasury jaarplan, Investeringskaders nieuwbouw, Majeure besluiten jaarrekening 2016, Wijziging Treasurystatuut, Bestuursverslag 2017, Jaarplan 2018, Begroting 2018-2022, Auditplan 2017, Opslagherziening lening 1376.
Vastgesteld	Jaarrekening 2016, Governanceverslag RvC 2016, procedure accountantselectie
Benoemd	BDO als accountant voor boekjaar 2018
Besloten	Verlening van decharge aan het bestuur
Besproken	Jaarrekening en controleverslag in aanwezigheid van de accountant, Risicomangement in aanwezigheid van de Controller Compliance & Risk, Managementletter, voorstel nieuwe opzet stuurinformatie

1.5 Toezicht op governance

Risicobeleid

Het risicobeleid van woCom is gericht op een integrale benadering. Risicomanagement richt zich niet alleen op financiële risico's, maar op alle gebeurtenissen die de uitvoering van de strategie kunnen beperken. De RvC beoordeelt de door de organisatie benoemde risico's, maar benoemt ook zelf ontwikkelingen die relevant zijn om op te reageren. In 2017 is hier met de nieuw aangestelde Controller Compliance en Risk over gesproken. Er is door de Raad expliciet gevraagd naar ICT-veiligheids-risico's. De business-risks van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de managementletter zijn besproken. Hierin zijn geen materiële risico's naar voren gekomen. Ook blijken de daarin genoemde aandachtspunten al bij de organisatie in het vizier te zijn en waren acties daarop benoemd.

Toezicht op verbonden ondernemingen

WoCom heeft 4 dochterondernemingen (BV met 100% belang), waarvan 1 BV voor 33% deelneemt aan een VOF met 2 andere corporaties. Daarnaast heeft woCom een belang van 25% in Woonwagens en Standplaatsen BV. In 2017 zijn de statuten van de dochterondernemingen aangepast aan de Woningwet na goedkeuring van de RvC. Verder is de jaarrekening van de dochterondernemingen goedgekeurd.

Visitatie

WoCom moet voor augustus 2018 een visitatie laten uitvoeren over de periode 2014 t/m 2017. De bestuurder stelde voor om te participeren in een experiment van Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) om de visitatie een grotere meerwaarde te geven. De Raad stemde hiermee in. Samen met visitatiebureau Raeflex gaf woCom invulling aan het experiment 'participerend visiteren' waarbij leden van de visitatiecommissie externe en interne bijeenkomsten van woCom bijwonen om een goed en compleet beeld te vormen van het acteren van woCom in de maatschappelijke omgeving. De voorzitter van de visitatiecommissie woonde in dat kader de vergadering van de RvC in december 2017 bij. De formele gesprekken en de afronding van de visitatie zijn in 2018.



Themadag RvC: in de Annawijk



Themadag RvC: in Budel-Schoot



Themadag RvC: op bezoek bij huurders

Governance inspectie

Op 4 november 2017 bezochten 2 inspecteurs van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) woCom voor de governance inspectie. De Aw wil minimaal 1x per 4 jaar een governance inspectie houden. De Aw sprak met de Raad van Commissarissen en apart met de bestuurder, controller Compliance en Risk en de manager Bedrijfsvoering. Beide gesprekken verliepen in een goede sfeer en hadden een positieve uitkomst: woCom voldoet aan de criteria van 'good governance'. Er werd gesproken over bestuur en organisatie, met bijzondere aandacht voor de strategische visie en veranderproces, de

relatie tussen bestuur, commissarissen en belanghebbenden, het kritisch vermogen van het intern toezicht en integriteit.

Opdrachtgeverschap externe accountant

Conform de governancecode kan de accountant voor een periode van 10 jaar benoemd worden. Dat betekent dat na de controle van boekjaar 2017 afscheid genomen wordt van Deloitte. Namens de Raad namen L. Giesen en J. Brouwer met de bestuurder en de manager Bedrijfsvoering deel aan de accountantselectie. Daarvoor waren 3 grote, landelijk opererende accountantsbureaus met veel ervaring in de sector uitgenodigd. Eén partij heeft geen offerte uitgebracht omdat zij in 2017 nog fiscaal advies geeft aan woCom. De twee andere bureaus brachten offerte uit en presenteerden zich aan de selectiecommissie. Op basis van kwaliteitsaspecten en financiële argumenten droeg de selectiecommissie BDO voor als accountant voor boekjaar 2018 en verder. De Raad heeft dit overgenomen en BDO benoemd.

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Wijziging statuten dochtermaatschappijen, addendum financieel reglement, deelname aan experiment 'participerend visiteren' bij Visitatie 2018
Vastgesteld	Inwerkprogramma commissarissen, Beloning RvC 2017, Beoordelingscriteria bestuurder
Benoemd	G. Huijbregts tot commissaris per 1-1-2018 bij positieve zienswijze Aw
Besloten	Niet benoemen kandidaat tot commissaris (zie paragraaf 2.3).

1.6 Toezicht op dialoog met belanghebbenden

De maatschappelijke doelen van woCom komen tot stand in samenspraak met huurdersorganisaties, gemeenten en andere belanghebbenden. De RvC toetst of de afspraken, onder andere het jaarlijkse bod op de woonvisie, binnen de strategische kaders plaatsvinden. De RvC heeft minimaal één keer per jaar een themabijeenkomst met de huurdersorganisaties. De commissarissen op voordracht van de huurdersorganisaties wonen daarnaast de jaarvergaderingen van de drie huurderorganisaties bij. Ook worden twee vergaderingen van de ondernemingsraad bijgewoond. Commissarissen volgen vanuit hun eigen netwerk en de media wat er bij de gemeenten en corporaties in het werkgebied leeft en speelt en zijn daarover in gesprek met de bestuurder.

Bijeenkomst	Onderwerpen	Deelnemers	2017
Ondernemingsraad	Lopende zaken, jaarverslag en begroting, benoeming RvC, ontwikkeling woCom	Delegatie RvC, bestuur, ondernemingsraad	2x
Themabijeenkomst	Transparantietool, gesprek over de maatschappelijke opgave, de relatie tussen huurverhoging (betaalbaarheid) en verduurzaming.	RvC, bestuur, MT, huurdersorganisaties	1x
Huurdersorganisaties	De commissarissen benoemd op voordracht van de huurders wonen de jaarvergaderingen van de huurdersorganisaties bij.	Commissarissen, huurdersorganisaties	3x

2. Samenstelling, werkwijze en deskundigheid

2.1 Samenstelling

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



Frank Holtman



Raad per 1-1-2018



Bestuurder en Raad

2.2 Bezetting 2017

De RvC startte in 2017 met 6 leden en is divers samengesteld met leden vanuit verschillende achtergronden en deskundigheid. Per 1 januari is zittende commissaris Leon Giesen voorzitter na het aftreden van Wim Fijten per die datum. Ook startten de 2 nieuw benoemde commissarissen Doris de Bruijn en Jeroen Brouwer op 1 januari 2017.

Op 24 maart 2017 werd de Raad opgeschikt door het onverwachte overlijden van Frank Holtman. Kees Nauta trad per 30 juni 2017 vervroegd af omdat hij een commissariaat bij een corporatie in de woningmarktregio had aanvaard en belangenverstremgeling wilde voorkomen. De Raad telde 4 leden op 31 december 2017, een 5^e lid is benoemd per 1 januari 2018.

Samenstelling, deskundigheid en rooster van aftreden Raad van Commissarissen 2017

Naam	Geb.	G	Deskundigheid	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend
L.G.A. Giesen	1959	M	Financiën, Economie	1-1-2013	1-1-2017	31-12-2020
Drs. G.M. Boon	1956	V	Zorg, Regio, Dienstverlening	1-1-2011	1-1-2015	31-12-2018
Drs. C.T.G.J. Nauta	1954	M	Volkshuisvesting, Regio	1-1-2011	1-1-2015	*30-06-2017
F.J.R. Holtman	1960	M	Zorg, Organisatie, Dienstverlening	1-1-2012	1-1-2016	**24-03-2017
D. de Bruijn Msc	1982	V	Vastgoed, Participatie	1-1-2017	-	31-12-2020
Ir. ing. J. Brouwer	1979	M	Vastgoed, Volkshuisvesting	1-1-2017	-	31-12-2020

*De oorspronkelijke aftreeddatum van K. Nauta was 31-12-2018. **De oorspronkelijke aftreeddatum van F. Holtman was 31-12-2019.

2.3 Remuneratie

Werving en benoeming 2017

Met het overlijden van Frank Holtman ontstond onverwacht een groot gemis in de Raad. In combinatie met het vroegtijdig aftreden van Kees Nauta, kort daarna, ging veel kennis en expertise verloren. De Raad heeft in de volgende vergaderingen aandacht besteed aan de gewenste invulling en het profiel van een vijfde commissaris.

Kees Nauta was benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties. Doris de Bruijn sprak haar interesse uit in deze vacature vanuit haar kennis en ervaring met begeleiden van huurders en huurdersorganisaties bij renovatieprojecten. Zij besprak haar motivatie met de 3 huurdersorganisaties en voerde met hen een sollicitatiegesprek. De huurdersorganisaties droegen haar vervolgens voor als huurderscommissaris.

De remuneratiecommissie ging in het voorjaar met een extern bureau op zoek naar een commissaris met bestuurlijke ervaring en een sociaal-maatschappelijk profiel (bij voorkeur zorg) in de regio. De eerste kandidaat die uit deze selectieprocedure kwam en een positieve zienswijze van de Aw ontving, is in september 2017 niet benoemd omdat er toch verschillende inzichten bleken te zijn.

Na een vervolprocedure is Gerda J.M. Huijbregts op 12 december 2017 tot commissaris benoemd per 1 januari 2018 op voorwaarde van een positieve zienswijze van de Aw. Deze werd op 19 december verkregen. Ook de ondernemingsraad gaf na het kennismakingsgesprek een positief advies. De huurdersorganisaties hadden in deze benoeming geen formele rol, maar de kandidaat is wel met hen in gesprek geweest en de huurdersorganisaties waren positief over de kandidaat.

Benoemingen en herbenoemingen commissarissen 2017

Naam	Geb.	G	Profiel	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend
L. Giesen	1959	M	Voorzitter, Financiën, Economie	1-1-2013	1-1-2017	31-12-2020
J. Brouwers	1979	M	Lid, Vastgoed, Volkshuisvesting	1-1-2017	-	31-12-2020
D. de Bruijn	1982	V	Lid, Vastgoed, Participatie	1-1-2017	-	31-12-2020
G. Huijbregts	1959	V	Lid, Zorg	1-1-2018	-	31-12-2021

2.4 Functioneren van de Raad van Commissarissen

Vergaderingen

In 2017 kwam de RvC zes keer bijeen voor een formele vergadering en was er één extra vergadering na een themabijeenkomst. De leden van de RvC ontvangen de vergaderstukken een week voor de vergadering. De agenda bestaat uit twee delen: eerst worden de stukken behandeld die ter vaststelling of goedkeuring worden voorgelegd. In het tweede deel worden stukken besproken en komt de klankbordrol van de RvC tot zijn recht.

Bijeenkomsten Raad van Commissarissen 2017

Bijeenkomst	Onderwerpen	Deelnemers	2017
Reguliere vergadering	Goedkeuring bestuursbesluiten, besluitvorming en discussie en overleg over strategische, organisatorische en operationele thema's.	RvC-leden, bestuur, MT-leden afhankelijk van het thema	7x
Themadag	Dilemma's integrale vastgoedsturing (herontwikkeling, duurzaamheid, financiering) zijn besproken na bezoeken aan praktijkvoorbeelden in de Annawijk en Cranendonck.	RvC-leden, bestuur, MT, medewerkers	1x

Informatievoorziening

De RvC heeft in het bestuursreglement vastgelegd op welke wijze en over welke onderwerpen de directeur-bestuurder de RvC informeert. De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening. Bij specifieke of nieuwe beleidsaspecten laat de RvC zich informeren door het management of een externe professional. In 2017 is samen met de directeur-bestuurder en manager Bedrijfsvoering extra informatie ingewonnen over de fiscale strategie.



Rondleiding nieuwe leden



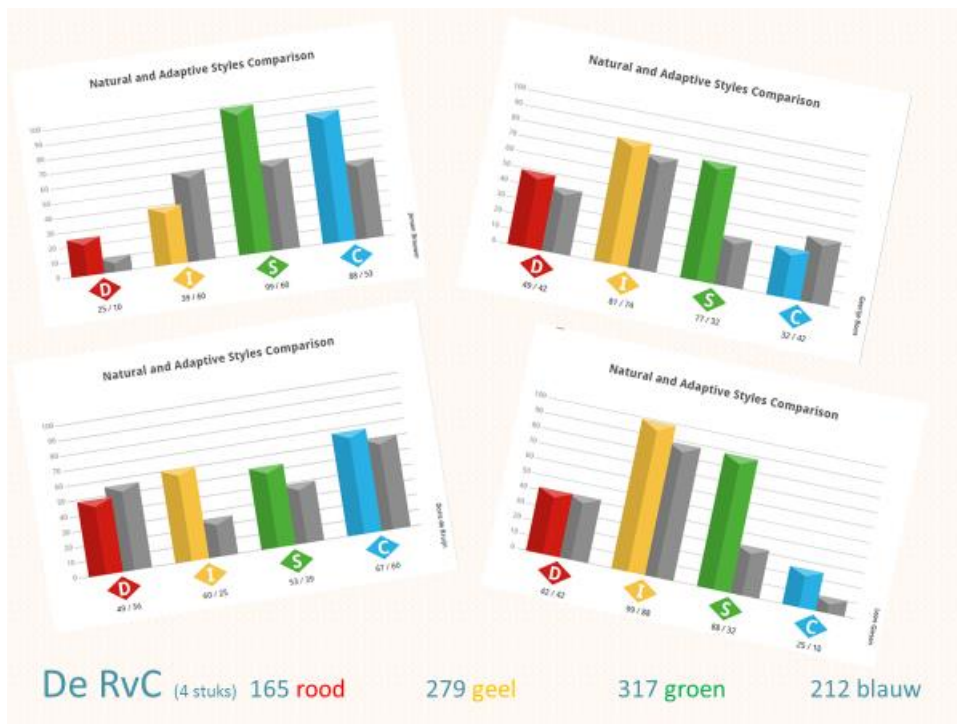
Info over projecten veranderprogramma



Discussie en uitleg fiscale strategie

Zelfevaluatie

De Raad evalueert zijn eigen functioneren en dat van zijn leden. In 2017 deed de Raad dit samen met de bestuurder onder externe begeleiding. Door de grote wijziging in samenstelling ten opzichte van 2016 lag de nadruk op teambuilding en samenwerking. De commissarissen en bestuurder vulden een persoonlijkheidstest in en gingen in gesprek over de uitkomsten. Wat herkenden ze bij elkaar, welke stijlen zijn in de Raad aanwezig, hoe is de invloed daarvan op de samenwerking en het kritisch vermogen. Welke stijl wordt eventueel gemist en hoe kan daar bij een volgende werving rekening mee gehouden?



Permanente educatie

In 2015 heeft de VTW een reglement vastgesteld over Permanente Educatie voor commissarissen. Iedere commissaris moet in 2017 minimaal 5 studie uren en daarmee PE-punten behalen. Deze activiteiten zijn gericht op de ontwikkeling van competenties en/of beroepsvaardigheden. In onderstaande tabel zijn de behaalde PE-punten opgenomen. Alle zittende commissarissen hebben voldaan aan de norm.

Voor de nieuwe commissarissen D. de Bruijn en J. Brouwer ontwikkelden Raad en bestuur een eigen introductieprogramma met onder andere een bezoek aan het werkgebied en een coaching door een zittende commissaris.

Behaalde PE-punten commissarissen 2017

Naam	Functie		PE 2017	Norm
L. Giesen	Voorzitter	Netwerk Leiderschap	55	5
G. Boon	Vicevoorzitter	Corporaties met sociale impact, Big Data	9	5
F. Holtman	Lid	-	-	-
C. Nauta	Lid	De huurder centraal	5	5
D. de Bruijn	Lid	Masterclass De Nieuwe commissaris	10	5
J. Brouwer	Lid	Masterclass De Nieuwe commissaris, Masterclass RvC vanuit Juridisch Perspectief Webinar Toezicht op financiële sturing	15	5

Lidmaatschappen

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

3. Integriteit en onafhankelijkheid van de Raad van Commissarissen

Onafhankelijkheid en nevenfuncties

De commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria conform de Woningwet, Statuten en het governancereglement. De nevenfuncties staan op de website vermeld. In 2017 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Er zijn geen transacties geweest waarbij sprake was van tegenstrijdig belang, noch was er sprake van persoonlijke leningen, garanties of dergelijke.

Samenstelling en nevenfuncties commissarissen 2017

Naam	Huidige functie	Relevante nevenfuncties
L. Giesen (voordracht huurders)	CEO Lysno BV Voorzitter RvB Sioux Group BV	Voorzitter Raad van Commissarissen MGG B.V. Voorzitter RvC Pay Check Out Lid RvC Frencken Europe BV
G. Boon	-	Mede-eigenaar Slimvitaal bv
C. Nauta (voordracht huurders)	-	Lid Rekenkamer gemeente Heusden, Lid Visitatiecommissie gemeente Eindhoven
F. Holtman	Voorzitter Raad van Bestuur Dichterbij	Lid bestuur coöperatie Quli Lid examencommissie Business School Nederland Lid adviesraad Tranzo Lid bestuur St. Steunfonds De Korf
D. de Bruijn (voordracht huurders)	Renovatieconsultant en mede-eigenaar SlimRenoveren	Lid bestuur Stichting Strijp-S Buiten
J. Brouwer	Onderzoeker en Projectmanager, TNO Delft	-

Twee commissarissen zijn benoemd op voordracht van de gezamenlijke huurdersorganisaties. Na het vervroegd aftreden van K. Nauta, is zittend commissaris D. de Bruijn voorgedragen en vervolgens benoemd als huurderscommissaris. De commissarissen op voordracht van de huurdersorganisaties vervullen hun functie zonder last of ruggespraak. Zij hebben regelmatig overleg met de huurdersorganisaties en wonen onder meer de jaarvergadering van deze organisaties bij.

Governance- en integriteitcode

Normen voor goed bestuur in de sector van de volkshuisvesting zijn vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties. De code geldt voor leden van Aedes en voor leden van de VTW en is niet vrijblijvend. Het bestuur en de RvC van woCom staan achter deze code en leven de principes na. Dat geldt ook voor de eigen Integriteitscode en Klokkenluiderregeling (2015). Deze zijn gepubliceerd op de website. WoCom voldoet op alle punten aan de codes. Er zijn geen meldingen van mogelijke overtredingen van de governancecode of schendingen van de integriteitscode geweest.

Meldingsplicht

De Woningwet heeft een brede meldingsplicht voor de RvC van woningcorporaties. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheidskwesties dient de RvC dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. Hiervan was in 2017 geen sprake.

Beloning

In januari 2017 besloot de RvC de honorering van de leden van de RvC voor 2017 te verhogen ten opzichte van 2016. De vaste vergoeding is met € 2.560 verhoogd. Dit is de enige vergoeding, de overige kosten worden niet meer vergoed. De verhoging is een gevolg van de zwaardere belasting en de zwaardere eisen die de minister aan de functie van toezichthouder heeft verbonden in de nieuwe Woningwet. De honorering van de Raad van commissarissen is passend binnen de Wet Normering Topinkomens (WNT2). De Raad volgt de Bindende beroepsregel van de VTW die een lager honorarium stelt.

Honorering commissarissen 2017

Naam	Functie	Beloning	Onkosten	Totaal	Maximum*
L. Giesen	Voorzitter	€ 15.000	€ 0	€ 15.000	€ 22.650
G. Boon	Vicevoorzitter	€ 10.000	€ 0	€ 10.000	€ 15.100
C. Nauta	Lid (t/m 30-6-2017)	€ 5.000	€ 0	€ 5.000	€ 7.488
F. Holtman	Lid (t/m 24-3-2017)	€ 2.274	€ 0	€ 2.274	€ 3.434
D. de Bruijn	Lid	€ 10.000	€ 0	€ 10.000	€ 15.100
J. Brouwer	Lid	€ 10.000	€ 0	€ 10.000	€ 15.100

* Maximum op basis van WNT2 bezoldingsklasse F naar rato van de zittingstermijn (in dagen), de VTW Beroepsregel bedraagt € 17.186 (voorzitter) en € 11.458 (lid)

4. De Raad van Commissarissen als werkgever

Bestuur

Mevrouw M. Kräwinkel is vanaf 1 mei 2016 directeur-bestuurder van woCom. Naast de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen waren er in 2017 geen topfunctionarissen werkzaam bij woCom.

Samenstelling bestuur 2017

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

Werkgeversrol

De RvC vervult de werkgeversrol van de directeur-bestuurder. Dit wordt voorbereid door de remuneratiecommissie, deze bestond in 2017 uit G. Boon (voorzitter) en L. Giesen. De commissie is onder andere belast met het voeren van functionerings- en beoordelingsgesprekken en het voorbereiden van bezoldigingsvoorstellen voor de RvC.

Beoordeling

Bij de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder houdt de RvC rekening met de behaalde maatschappelijke prestatie, met de wijze waarop sturing wordt gegeven aan de organisatie en met het overleg met belanghouders. De bestuursprioriteiten voor 2017 waren: uitvoering van het Strategisch plan (dienstverlenende organisatie), bewonersparticipatie, positionering Vastgoed, duurzame toekomst en samenwerking met partnerorganisaties. De bestuurder werd over 2017 positief beoordeeld. De raad was vooral positief over de wijze waarop het Strategisch Plan tot stand is gekomen en de keuzes die daarin zijn gemaakt. Het Strategisch Plan bevat niet alleen een duidelijke visie en strategie, maar geeft woCom ook duidelijk een eigen profiel. Daarnaast was de Raad positief over de stappen die gezet zijn in de huurdersparticipatie en de implementatie van de Woningwet.

Bezoldiging

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

Beloning bestuur 2017

Naam	Functie	Dienst- verband	Beloning	Belastbare onkosten	SV- premies	Voor- ziening*	Totaal	Maximum**
M.M. Kräwinkel	Directeur-bestuurder	1,0	130.500	-	96	20.215	150.811	151.000

* Voorziening betaalbaar op termijn **Op basis van WNT2 bezoldigingsklasse F: € 151.000 per jaar (volledig dienstverband).

Permanente educatie

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Daarom zijn bestuurders van woningcorporaties vanaf 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). Bestuurders moeten binnen drie jaar 108 'PE-punten' of 'studiebelastinguren' behalen.

Behaalde PE-punten bestuur 2017

Naam	Functie	PE 2017	PE 2016	Totaal	Norm*
M.M. Kräwinkel	Directeur-bestuurder	63	8	71	60

* norm bestuurder: 108 punten in 2015 t/m 2017 (60 punten naar rato dienstverband vanaf 1 mei 2016)

Someren, 21 juni 2018

L. G. A. Giesen
Voorzitter

Drs. G. M. Boon
Vicevoorzitter

DEEL C - JAARREKENING

1.	Balans geconsolideerd (voor resultaatbestemming).....	62
2.	Geconsolideerde winst- en verliesrekening	64
3.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2017 (directe methode)	65
4.	Overzicht van het totaalresultaat.....	67
5.	Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening	68
6.	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	72
6.1	Immateriële vaste activa	72
6.2	Vastgoedbeleggingen	72
6.3	Materiële vaste activa	74
6.4	Financiële vaste activa.....	74
6.5	Voorraden.....	75
6.6	Onderhanden projecten.....	75
6.7	Vorderingen.....	76
6.8	Liquide middelen	76
6.9	Groepsvermogen.....	76
6.10	Voorzieningen	76
6.11	Langlopende schulden.....	77
6.12	Kortlopende schulden	77
7.	Grondslagen voor de geconsolideerde winst- en verliesrekening	78
7.1	Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	78
7.2	Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling.....	79
7.3	Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	79
7.4	Waardeveranderingen	79
7.5	Nettoresultaat overige activiteiten	80
7.6	Overige organisatiekosten	80
7.7	Leefbaarheid.....	80
7.8	Saldo financiële baten en lasten	80
7.9	Belastingen	81
7.10	Resultaat deelnemingen.....	81
7.11	Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	81
7.12	Lonen, salarissen en sociale lasten.....	81
7.13	Pensioenlasten	82
7.14	Overige organisatiekosten (toegerekend).....	82
7.15	Toerekening baten en lasten.....	83
8.	Grondslagen voor het geconsolideerde kasstroomoverzicht.....	84

9.	Toelichting geconsolideerde balans	85
9.1	Immateriële vaste activa	85
9.2	Vastgoedbeleggingen	86
9.3	Materiële vaste activa	96
9.4	Financiële vaste activa.....	96
9.5	Voorraden.....	98
9.6	Onderhanden projecten.....	98
9.7	Vorderingen.....	99
9.8	Liquide middelen	100
9.9	Groepsvermogen.....	100
9.10	Voorzieningen	100
9.11	Langlopende schulden.....	101
9.12	Kortlopende schulden	103
9.13	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.....	104
9.14	Gebeurtenissen na balansdatum	106
10.	Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening	107
10.1	Bedrijfsopbrengsten	107
10.2	Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling.....	108
10.3	Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	109
10.4	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	109
10.5	Nettoresultaat overige activiteiten	111
10.6	Overige organisatiekosten	111
10.7	Leefbaarheid.....	111
10.8	Saldo financiële baten en lasten	111
10.9	Belastingen	112
10.10	Resultaat deelneming.....	113
10.11	Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie.....	113
10.12	Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	113
10.13	Overige organisatiekosten (toegerekend).....	117
11.	Balans enkelvoudig (voor resultaatbestemming).....	118
12.	Winst en verliesrekening enkelvoudig	120
13.	Kasstroomoverzicht enkelvoudig (directe methode).....	121
14.	Toelichting op enkelvoudige jaarrekening	123
14.1	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	123
14.2	Toelichting specifieke balansposten	124
15.	Ondertekening van de jaarrekening.....	126

1. Balans geconsolideerd (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	31-12-2017	31-12-2016
Vaste activa		
9.1 Immateriële vaste activa		
9.1.1 Bouwrecht	0	0
9.2 Vastgoedbeleggingen		
9.2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	916.262	880.557
9.2.1 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	38.517	34.509
9.2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	34.543	37.087
9.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.252	3.285
	990.574	955.438
9.3 Materiële vaste activa		
9.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.166	4.167
9.4 Financiële vaste activa		
9.4.1 Andere deelnemingen	1.671	1.682
9.4.2 Latente belastingvorderingen	13.547	14.064
9.4.3 Leningen u/g	0	0
	15.218	15.746
Totaal vaste activa	1.008.958	975.351
Vlottende activa		
9.5 Voorraden		
9.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	1.565	2.800
9.5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	319
9.5.3 Overige voorraden	373	338
	1.938	3.457
9.6 Onderhanden projecten	151	1.762
9.7 Vorderingen		
9.7.1 Huurdebiteuren	398	313
9.7.2 Overheid	125	11
9.7.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2	1
9.7.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	800	13
9.7.5 Overige vorderingen	582	5.405
9.7.6 Overlopende activa	133	772
	2.040	6.515
9.8 Liquide middelen	41.472	33.954
Totaal vlottende activa	45.601	45.688
TOTAAL ACTIVA	1.054.559	1.021.039

Bedragen x € 1.000

PASSIVA		31-12-2017	31-12-2016
9.9	Groepsvermogen	708.149	656.901
9.10	Vorzieningen		
9.10.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.042	4.254
9.10.2	Voorziening garantieverplichtingen	95	95
		10.137	4.349
9.11	Langlopende schulden		
9.11.1	Leningen overheid	1.952	2.056
9.11.2	Leningen kredietinstellingen	267.463	283.077
9.11.3	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	34.408	37.347
9.11.4	Overige schulden	4.024	4.968
		307.847	327.448
Totaal passiva exclusief kortlopende schulden		1.026.133	989.698
9.12	Kortlopende schulden		
9.12.1	Schulden aan overheid	797	100
9.12.2	Schulden aan kredietinstellingen	15.703	20.140
9.12.3	Schulden aan leveranciers	2.134	2.145
9.12.4	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.851	2.345
9.12.5	Schulden ter zake van pensioenen	68	36
9.12.6	Overige schulden	1.014	983
9.12.7	Overlopende passiva	6.858	6.592
		28.426	32.341
Totaal kortlopende schulden		28.426	32.341
TOTAAL PASSIVA		1.054.559	1.021.039

2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2017	2016
10.1.1 Huuropbrengsten	55.313	54.985
10.1.2 Opbrengsten servicecontracten	1.005	1.022
10.1.3 Lasten servicecontracten	-1.005	-1.022
10.1.4 Overheidsbijdragen	0	0
10.1.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.651	-5.050
10.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.753	-13.182
10.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.854	-8.199
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	28.055	28.554
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.520	4.082
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-9.373	-4.205
Toegerekende organisatiekosten	-319	-382
Toegerekende financieringskosten	0	0
10.2 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-172	-505
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.958	7.108
Toegerekende organisatiekosten	-124	-141
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-11.542	-4.944
10.3 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.292	2.023
10.4.1 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-4.594	-2.230
10.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37.076	45.803
10.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	367	293
10.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	981	455
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.830	44.321
10.5.1 Opbrengsten overige activiteiten	225	272
10.5.2 Kosten overige activiteiten	-261	-220
Nettoresultaat overige activiteiten	-36	52
10.6 Overige organisatiekosten	-110	-55
10.7 Leefbaarheid	-528	-562
10.8.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen	943	-863
10.8.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	17	169
10.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	207	388
10.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.546	-14.132
Saldo financiële baten en lasten	-12.379	-14.438
Resultaat voor belastingen	50.953	59.390
10.9 Belastingen	326	4.222
10.10 Resultaat deelnemingen	-31	-56
Resultaat na belastingen	51.248	63.556

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2017 (directe methode)

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2017	2016
1. OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Huren	55.241	55.097
- Zelfstandige huurwoningen	50.351	50.235
- Onzelfstandige wooneenheden	262	235
- Intramuraal	4.016	3.955
- Maatschappelijk onroerend goed	46	46
- Bedrijfsmatig onroerend goed	391	435
- Parkeervoorzieningen	175	191
Vergoedingen servicecontracten	1.074	1.022
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	304	509
Rente ontvangsten	301	144
Saldo ingaande kasstromen	56.920	56.772
Personeelsuitgaven	-4.829	-4.876
Onderhoudsuitgaven	-11.645	-10.492
Overige bedrijfsuitgaven	-7.653	-7.786
Rente betalingen	-13.404	-14.557
Sectorspecifieke heffing	-46	-46
Verhuurderheffing	-6.013	-5.414
Leefbaarheidsuitgaven	-168	-218
Vennootschapsbelasting	-1.516	-443
Saldo uitgaande kasstromen	-45.274	-43.832
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.646	12.940

Omschrijving	2017	2016
2. (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	8.139	6.567
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	6.736	3.498
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	11.048	4.736
Verkoopontvangsten grond	191	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	6.655	83
Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	32.769	14.884
Investerings nieuwbouw huur	-8.804	-5.691
Investerings bestaand bezit	-277	-1.134
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	0	-280
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-6.517	-4.244
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-5.639	-4.460
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	-117	-167
Externe kosten bij verkoop	-313	-257
Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	-21.667	-16.233
Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	11.102	-1.349
Financiële Vaste Activa		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	5.010	288
Uitgaven verbindingen	0	-80
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	5.010	208
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	16.112	-1.141
3. FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Nieuw te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Aflossingen geborgde leningen	-20.165	-17.474
Aflossingen ongeborgde leningen	-75	-700
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-20.240	-18.174
Totaal jaarlijkse kasstroom	7.518	-6.375
<i>Verloop geldmiddelen</i>		
Saldo begin verslagjaar	33.954	40.329
Totaal jaarlijkse kasstromen	7.518	-6.375
Saldo einde verslagjaar	41.472	33.954

4. Overzicht van het totaalresultaat

	2017	2016
Geconsolideerd resultaat na belastingen toekomend aan woCom	51.248	63.556
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen van woCom als onderdeel van het groepsvermogen	0	0
Totaalresultaat van woCom	51.248	63.556

5. Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. Alle vermelde bedragen zijn in € 1.000,- opgenomen, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Stichting woCom, statutair gevestigd en kantoor houdende op het adres Witvrouwenbergweg 2 in Someren, zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken, dorpen en steden.

Het KvK-nummer van Stichting woCom is 17038530.

Fiscale eenheid

Stichting woCom vormt per 1 januari 2008 met haar 100% dochtermaatschappijen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting. Stichting woCom is hiervan het groepshoofd.

Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Stichting woCom zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de 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	
		2017	2016
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	
		2017	2016
V.O.F. Centrumplan Leende	Someren	33,3%	33,3%
Woonwagens & Standplaatsen Beheer B.V.	Someren	25,0%	25,0%

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

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

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

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

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening is sprake van schattingswijzigingen met betrekking tot voornamelijk het DAEB-vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. De betreffende schattingswijzigingen zijn toegelicht onder de grondslagen voor de geconsolideerde balanswaardering paragraaf 6.2.1 waarbij zowel de schattingen 2017 als 2016 zijn toegelicht waarbij de resultante de schattingswijziging betreft. De impact op volgende jaren van de schattingswijzigingen is nu nog niet in te schatten. Dit is afhankelijk van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed de komende jaren.

Stelselwijzigingen

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

Presentatiewijziging vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie diende overeenkomstig de RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2016) te worden gepresenteerd onder de post 'materiele vaste activa'. In de geactualiseerde RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2017) dient het vastgoed in exploitatie te worden gepresenteerd onder de post 'vastgoedbeleggingen'. De presentatie van de vergelijkende cijfers in de balans is aangepast. Deze presentatiewijziging heeft geen invloed op het resultaat en het eigen vermogen.

Rangschikken van posten volgens de functionele indeling

Voor de winst-en-verliesrekening is de functionele opstelling verplicht gesteld. Door de Autoriteit woningcorporaties is een handleiding functionele indeling beschikbaar gesteld. WoCom volgt de hierin opgenomen richtlijnen voor het opstellen van haar winst-en-verliesrekening. In de handleiding 2017 hebben wijzigingen in de toerekening van overhead plaatsgevonden. Door de geactualiseerde grondslagen (de handleiding functionele indeling 2017) voor de presentatie (dit omvat het groeperen, samenvoegen, ontleden en rangschikken van posten) heeft WoCom de aanpassing verwerkt als stelselwijziging. De wijziging van het rangschikken van de posten heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

	Vergelijkbare cijfers in jaarrekening 2017	Jaarrekening 2016
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.050	-13.014
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.182	-10.669
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.199	-2.798
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-2.230	-1.873
Opbrengsten overige activiteiten	272	670
Kosten overige activiteiten	-220	-925

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.

Vergelijkende cijfers

De in de jaarrekening opgenomen cijfers van het voorgaande boekjaar zijn voor wat betreft presentatie indien noodzakelijk voor vergelijkingsdoeleinden aangepast.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is

geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting woCom.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld. Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van een waarderingsmodel. De vraag is wat de nauwkeurigheid van dit model is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de in het model opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

6. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

6.1 Immateriële vaste activa

6.1.1 Bouwrecht

De Bouwrechten worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met bijzondere waardeverminderingen indien van toepassing.

6.2 Vastgoedbeleggingen

6.2.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Overgeheveld bezit op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel is onder de post Niet-DAEB-vastgoed gepresenteerd. Deze overheveling van DAEB-vastgoed in exploitatie naar het niet-DAEB vastgoed in exploitatie in 2017 is aangemerkt als een wijziging van de aard van het vastgoed en gecorrigeerd als “effect overheveling” op de beginstand van het boekjaar 2017.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op de marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

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

woonwagens) en parkeergelegenheden. Voor de basisversie is de waardering van het vastgoed aannemelijk op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

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

6.2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie en worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat onder aftrek van de verleende korting.

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

6.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

6.3 Materiële vaste activa

6.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Onderhoud

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

6.4 Financiële vaste activa

6.4.1 Andere deelnemingen

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

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

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

6.4.2 Latente belastingvorderingen

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

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

Latentie voor onroerende zaken in exploitatie

Stichting woCom is voornemens om aan het einde van de exploitatieduur de woningen te slopen om voorts nieuwbouw te plegen. De fiscale boekwaarde op dat moment zal worden 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, waardoor de situatie ontstaat dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt en daarom de latentie voor het vastgoed in exploitatie op contante waarde nihil bedraagt.

6.4.3 Leningen u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, rekening houdend met mogelijk duurzame waardeverminderingen. De verwachte ontvangst voor het komend jaar is opgenomen onder de vlottende activa.

6.5 Voorraden

6.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie dan wel teruggekocht zijn uit de vov-portefeuille en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen dan wel wordt teruggekocht. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

6.5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

6.5.3 Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

6.6 Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreffen onroerende zaken verkocht in aanbouw en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de

kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Indien het totaal van alle onderhanden projecten een debetstand vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de vlottende activa. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een creditsaldo vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling. De projectkosten zijn verwerkt in de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

6.7 Vorderingen

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

6.8 Liquide middelen

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

6.9 Groepsvermogen

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

6.10 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden ingeschat.

Verwerking verplichtingen: In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

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

6.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de verwachte investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

6.10.2 Voorziening garantieverplichtingen

Stichting woCom stond garant voor een lening van € 0,4 miljoen, welke is aangevraagd door stichting Low Cost Housing voor de bouw van woningen voor verplegend personeel in Lelydorp, halverwege het vliegveld Zanderij en Paramaribo. De stichting Low Cost Housing is vanaf 2010 haar betalingsverplichting niet nagekomen. In 2016 heeft woCom haar garantieverplichting vervroegd afgelost. WoCom heeft nu een vordering op DIGH in verband met mogelijke opbrengsten uit een 2^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.

6.11 Langlopende schulden

Langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Dit is het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

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

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

6.12 Kortlopende schulden

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

7. Grondslagen voor de geconsolideerde winst- en verliesrekening

7.1 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

7.1.1 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2017 bedroeg dit maximumpercentage afhankelijk van het inkomen 1,8%, 2,8% of 4,3% (2016: 2,1%, 2,6% of 4,6%). De opbrengsten uit hoofde van huur voortvloeiend uit de huurcontracten worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid. WoCom heeft afgezien om inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Met de huurdersbelangenorganisaties is overeengekomen om in 2017 alle huren met 0,3% te verhogen.

7.1.2 Opbrengsten servicecontracten

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

7.1.3 Lasten servicecontracten

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

7.1.4 Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

7.1.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

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

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

7.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

7.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

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

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

7.2 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

7.3 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

7.4 Waardeveranderingen

7.4.1 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

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

7.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

7.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

7.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

7.5 Nettoresultaat overige activiteiten

7.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

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

7.5.2 Kosten overige activiteiten

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

7.6 Overige organisatiekosten

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

7.7 Leefbaarheid

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

7.8 Saldo financiële baten en lasten

7.8.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen

Dit betreffen waardeveranderingen van effecten, beleggingen en andere verplichtingen.

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

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

7.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

7.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

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

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

7.9 Belastingen

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

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

WoCom heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2017 en het fiscale resultaat 2017 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 dekkinggraad van het pensioenfonds. Deze dekkinggraad moet minimaal 105% zijn. Elke onderneming die deelneemt in het bedrijfstakpensioenfonds betaalt dezelfde premie die is berekend als een percentage van de totale pensioengrondslag. De premie kan jaarlijks fluctueren op basis van de dekkinggraad van het pensioenfonds. De maanddekkinggraad per 31 december 2017 bedroeg 115,8% (ultimo 2016: 109,5%). De gemiddelde beleidsdekkinggraad bedraagt ultimo 2017 113,4% (ultimo 2016 104,1%). Op een langere termijn ligt de vereiste dekkinggraad op 125,0%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.

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

Eind 2017 (en 2016) bestaan er, naast de betaling van de jaarlijkse pensioenpremies, geen pensioenvorderingen en geen pensioenverplichtingen voor de onderneming.

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

7.14 Overige organisatiekosten (toegerekend)

De overige organisatiekosten (toegerekend) omvat onder andere:

- overige personeelskosten;
- controle- en advieskosten;
- huisvestingskosten;
- overige algemene kosten.

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

7.15 Toerekening baten en lasten

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

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

8. Grondslagen voor het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

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

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

9. Toelichting geconsolideerde balans

Bedragen x € 1.000

9.1 Immateriële vaste activa

	2017	2016
Bouwrecht		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.941	15.350
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-14.941	-15.350
Boekwaarden per 1 januari	0	0
Overige verstrekkingen	88	0
Terugname eerdere afwaarderingen	6.745	409
Desinvesteringen	-6.833	-409
Mutatie verkrijgingsprijs desinvesteringen	-7.680	0
Mutatie eerdere afwaarderingen desinvesteringen	7.680	0
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	428	14.941
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-428	-14.941
Boekwaarden per 31 december	0	0

WoCom Brandevoort B.V. heeft de aangekochte gronden, in het plangebied Brandevoort II, tegen een vast bedrag per m2 geleverd aan de gemeente Helmond. Hierdoor kreeg woCom Brandevoort B.V. een recht tot koop op bouwgronden in het plangebied. Het verschil tussen aankoopkosten van de grond en de ontvangen opbrengst van de gemeente was verantwoord als aankooprecht voor de aan te kopen bouwgronden.

Het bouwrecht voor de ontwikkeling van maximaal 1.100 woningen in Brandevoort is op 21 december 2017 verkocht aan de gemeente Helmond. De projecten Blok 21, Blok 25, Buitenhoeve en Mooi Liverdonk worden nog afgebouwd.

9.2 Vastgoedbeleggingen

9.2.1 DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Omschrijving	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
Boekwaarden per 1 januari voor overheveling	880.557	34.509	915.066
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-3.928	3.928	0
Cumulatieve herwaarderingen	-957	957	0
Cumulatieve waardeveranderingen	1.625	-1.625	0
Effect overheveling	-3.260	3.260	0
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	485.752	51.156	536.908
Cumulatieve herwaarderingen	431.764	2.357	434.121
Cumulatieve waardeveranderingen	-40.219	-15.744	-55.963
Boekwaarden per 1 januari	877.297	37.769	915.066
Mutaties			
Investerings - bestaande bouw	610	0	610
Investerings - oplevering nieuwbouw	9.989	0	9.989
Onrendabele top in exploitatie genomen	-3.378	0	-3.378
Desinvesteringen	-5.764	-154	-5.918
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	188	-188	0
Overboekingen van voorraden	1.334	0	1.334
Aanpassing marktwaarde	35.986	1.090	37.076
Totaal mutaties	38.965	748	39.713
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	496.023	50.516	546.539
Cumulatieve herwaarderingen	456.568	2.653	459.221
Cumulatieve waardeveranderingen	-36.329	-14.652	-50.981
Boekwaarden per 31 december	916.262	38.517	954.779

Per 1 januari 2017 zijn 24 woningen van Daeb naar niet Daeb overgeheveld op basis van het definitief scheidingsvoorstel.

9.2.1.1 Marktwaarde

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig 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 doorexpluiten (excl. woonwagens)	6,09 % - 7,26 %
Woongelegenheden obv uitponden	6,78 % - 7,63 %
Parkeergelegenheden	6,65 % - 6,74 %
Disconteringsvoet Full	Percentage
Woongelegenheden (woonwagens)	10,38 %
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	7,45 % - 10,46 %
Intramuraal zorgvastgoed	7,20 % - 8,82 %

Complexindeling

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

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

Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Loonstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging (Noord-Brabant) (2016 =3,9%)	6,40%	4,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW					€ 658 - € 988
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW					€ 647 - € 994
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Student (kamers)					€ 284 - € 512
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Woonwagen					€ 1.323
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorg (Extramuraal)					€ 724 - € 881
Mutatieonderhoud - EGW					€ 836
Mutatieonderhoud - MGW + Zorg (Extramuraal)					€ 628
Mutatieonderhoud - Student/woonwagen					€ 188
Achterstallig onderhoud per vhe - alle typen (primo jaar 1)					€ 0 - € 4.604
Beheerkosten - EGW					€ 427
Beheerkosten - MGW					€ 420
Beheerkosten - Student/woonwagen					€ 395
Beheerkosten - Zorg (Extramuraal)					€ 387
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2016)					Asten: 0,1187% Cranendonck: 0,1315% Heeze-Leende: 0,1183% Helmond: 0,1633% Laarbeek: 0,1095% Someren: 0,1214%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)					0,1300%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ (2022: 0,593%, vanaf 2023 0,567%)		0,591%	0,591%	0,592%	0,592%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden		1,00%	0,80%	0,60%	0,30%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als percentage van de huursom					1,00%
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)					0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)					3
Mutatiekans bij doorexpluiten					Minimaal 2,00% en maximaal 50,00%
Mutatiekans bij uitponden					Minimaal 2,00% en maximaal 50,00%
Juridische splitsingskosten per eenheid					€ 508
Technische splitsingskosten per eenheid					€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)					1,60%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)					3,00%

In het doorexploteer-scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de

markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.

Parameters BOG en MOG	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Markthuurstijging - vrijheidsgraad	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00% - 2,00%
Instandhoudingsonderhoud - vrijheidsgraad					€ 4,59 - € 10,94 per m2 BVO
Mutatieonderhoud					€ 10,20 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
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2016)					Asten: 0,1975% Heeze-Leende: 0,1725% Helmond: 0,2328% Laarbeek: 0,1879% Someren: 0,1746%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)					0,1300%
Mutatieleegstand (in maanden)					6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)					7,00%

Parameters Intramuraal zorgvastgoed	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Markthuurstijging - vrijheidsgraad	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00% - 2,00%
Instandhoudingsonderhoud - vrijheidsgraad					€ 4,59 - € 18,59 per m2 BVO
Mutatieonderhoud					€ 10,20 per m2 BVO
Marketing					14% van de marktjaarhuur
Achterstallig onderhoud per vhe					€ 0
Beheerkosten – intramuraal zorgvastgoed					2,5% van de marktjaarhuur
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2016)					Alle gemeenten: 0,37%
Mutatieleegstand (in maanden)					6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)					7,00%

Parameters parkeergelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats per jaar					€ 47
Instandhoudingsonderhoud - garagebox per jaar					€ 157
Beheerkosten – parkeerplaats per jaar					€ 25,50
Beheerkosten – garagebox per jaar					€ 36,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2016)					0,2500%
Juridische splitsingskosten per eenheid					€ 508
Technische splitsingskosten per eenheid					€ 0
Verkoopkosten per eenheid					€ 508
Mutatieleegstand (in maanden)					6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)					7,00%

Inschakeling taxateur

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

- Markttechnische update van 483 BOG/MOG/ZORG-eenheden, geclusterd in 29 complexen en 40 eenheden op 2 woonwagenlocaties, geclusterd in 2 complexen.

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

Vrijheidsgraad	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij complex 100111027 en 100171007. Er is hier een huurkorting ingerekend voor de gehele 15-jaarsperiode.
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur-(stijgingen) voor de getaxeerde objecten in de taxaties te kunnen verwerken.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten 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. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij de twee woonwagenlocaties.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2017 beter passend. De gemaakte keuzes zijn vastgelegd in het dossier van taxateur en op verzoek verkrijgbaar.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is 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.

9.2.1.2 Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van stichting woCom is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hier onder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van stichting woCom en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. De bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 370.556 (31-12-2016 € 391.100). De bedrijfswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 31.466 (31-12-2016 € 18.415).

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening van het vastgoed in exploitatie zijn:

	2017	2016
discontovoet (medionumerando)	5,00%	5,00%
mutatiegraad woningen	7%	7%
indirecte exploitatielasten per vhe (algemene beheerkosten)	€ 867	€ 791
directe exploitatielasten per vhe (excl. verhuurder- en saneringsheffing)	€ 317	€ 306
dagelijks onderhoud per vhe (reparaties en mutaties)	€ 282	€ 282
leefbaarheid per vhe	€ 29	€ 29
planmatig onderhoud	basis MJOB	basis MJOB
planmatig onderhoud (gemiddeld per jaar over jaar 1 t/m 5)	€ 1.315	€ 1.230
exploitatie duur	50 jaar	50 jaar
minimale restant levensduur	15 jaar	15 jaar
restwaarde grond	nihil	nihil

<i>Stijgings% van de inflatie</i>	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6 ev
2017	1,40	1,50	1,60	1,60	1,80	2,00
2016	0,60	1,07	1,53	2,00	2,00	2,00

Het uitgangspunt WSW is het beleid van de Europese Centrale Bank. De ECB voert haar monetaire politiek, afgestemd om de inflatie in de eurozone op of beneden de 2% te krijgen en te houden. Dit houdt in dat wordt uitgegaan van een evenwichtsinflatie van 2% vanaf het zesde jaar.

<i>Stijgings% van de huren</i>	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	Jaar 6 ev
2017	1,53	1,51	1,60	1,69	1,70	1,80
2016	0,48	0,71	1,17	1,61	2,07	2,05

Het stijgingspercentage van de huren voor jaar 1 en later is begroot conform de inflatie van het voorgaande jaar. De gemiddelde huurharmonisatie bedraagt voor de eerste vijf jaren 0,11%, in 2016 was dit eveneens 0,11%.

<i>Percentage van de huurderving</i>	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	Jaar 6 ev
2017	1,31	1,31	1,16	1,15	1,14	1,13
2016	1,23	1,22	1,29	1,29	1,22	1,14

<i>Stijgings% van onderhoudskosten en overige lasten</i>	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	Jaar 6 ev
--	--------	--------	--------	--------	--------	-----------

2017	2,20	2,30	2,30	2,30	2,30	2,50
2016	1,60	1,90	2,20	2,50	2,50	2,50

<i>Stijgings% van lonen en salarissen</i>	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	Jaar 6 ev
---	--------	--------	--------	--------	--------	-----------

2017	2,20	2,30	2,30	2,30	2,30	2,50
2016	1,60	1,90	2,20	2,50	2,50	2,50

Verhuurderheffing

De grondslag voor de bepaling van de verhuurderheffing wordt gevormd door de totale WOZ-waarde (met een maximum van € 250.000) van de huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens, verminderd met een heffingsvrije voet van 25 maal de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen. De volgende tarieven zijn gehanteerd:

<i>Tarief verhuurderheffing</i>	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	Jaar 6 ev
2017	0,591	0,591	0,592	0,592	0,593	0,567
2016	0,543	0,591	0,592	0,592	0,592	0,593

De WOZ-waarde wordt jaarlijks geïndexeerd met de marktindex.

<i>Stijgings% van de WOZ-waarde</i>	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5 ev
2017	6,00	4,50	3,50	2,50	2,50
2016	4,50	3,67	2,83	2,00	2,00

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting 2018-2022. Onderhoudsuitgaven zijn, in beginsel, gebaseerd op de cycli in de meerjarenonderhoudsplanning. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Verkoopopbrengsten

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geormerkte verkopen. Voor de eerste vijf jaar wordt uitgegaan van in totaal 340 woningverkopen (DAEB- en niet-DAEB) tegen een gemiddelde verwachte opbrengstwaarde bij verkoop van € 163.290 per woning. In 2016 is in de eerste vijf jaren uitgegaan van 272 woningverkopen met een gemiddelde

opbrengstwaarde van € 150.133,- per woning. In 2018 zit een complexgewijze verkoop van 83 woningen ingerekend.

	2018	2019	2020	2021	2022
Verkopen					
Aantal	135	51	52	51	51
Opbrengstwaarde (x € 1.000)	24.036	7.503	7.641	7.933	8.405

Exploitatielasten

De exploitatielasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de begroting van Stichting woCom. De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- Directe exploitatielasten, onder andere belastingen, verzekeringspremies et cetera;
- Indirecte exploitatielasten die betrekking hebben op het vastgoed (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten). Deze kosten bestaan onder andere uit personeelskosten en overige beheerkosten;
- Leefbaarheidsuitgaven;
- Verhuurderheffing;
- Saneringsheffing (1% van de huuropbrengsten woongelegenheden over de periode 2018-2022);
- Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties.

Levensduur

De gehanteerde uitgangspunten bij de bepaling van de resterende economische levensduur zijn:

- Bij de geschatte resterende economische levensduur wordt rekening gehouden met marktomstandigheden, het kwaliteitsbeleid van de corporatie en de feitelijke staat van onderhoud. De levensduur vormt de basis voor de looptijd van de verwachte kasstromen.
- Jaarlijks wordt vastgesteld of aanpassing van de levensduurinschatting noodzakelijk is.
- Er wordt voor sociale huurwoningen uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar en minimaal 15 jaar bedraagt. De restantlevensduur wordt echter primair bepaald met inachtneming van de reguliere richtlijnbepalingen inhoudende dat een bijstelling van de gebruiksduur periodiek wordt vastgesteld. Indien de administratieve minimale restantlevensduur korter is/wordt dan 15 jaar, is bijzondere aandacht nodig voor een hernieuwde inschatting van de restantlevensduur. Het strategisch voorraadbeheer van de corporatie is in principe leidend. Voor maatschappelijk vastgoed kan uitgegaan worden van een kortere maximale resterende economische levensduur (bv. 30 of 40 jaar) afhankelijk van de inschatting van economische risico's.
- Bij een aantal complexen in de Annawijk in Helmond is een sloopbesluit genomen, waardoor de levensduurinschatting is aangepast.

Restwaarde

De restwaarde van de grond wordt door woCom op nihil gewaardeerd. Dat wil zeggen dat de verwachte opbrengstwaarde gelijk is aan de verwachte sloopkosten, kosten van uitplaatsing en kosten voor bouwrijp maken.

Indeling in kasstroomgenererende eenheden

De kasstroomgenererende eenheden zijn bepaald in overeenstemming met het strategisch voorraadbeleid van stichting woCom. De indeling van het strategische voorraadbeleid is gebaseerd

op de indeling van productmarktcombinaties, geografische ligging, woningtype en levensduurinschatting.

9.2.1.3 Overige gegevens inzake vastgoed in exploitatie

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

Het onroerend goed is in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 8.697 (2016: 8.695) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 448 (2016: 426) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.260 miljoen (2016: € 1.236 miljoen)

9.2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	19.239	19.628	38.867
Cumulatieve herwaarderingen	-747	-1.033	-1.780
Boekwaarden per 1 januari	18.492	18.595	37.087
Mutaties			
Investerings	0	469	469
Desinvesteringen	-2.468	-2.998	-5.466
Herclassificatie	0	0	0
Herwaarderingen	1.128	1.325	2.453
Totaal mutaties	-1.340	-1.204	-2.544
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	16.742	16.898	33.640
Cumulatieve herwaarderingen	411	493	903
Boekwaarden per 31 december	17.152	17.391	34.543

	2017	2016
DAEB		
Aantal eenheden 1 januari	137	148
Verkopen boekjaar	0	0
Terugkopen boekjaar	-18	-11
Aantal eenheden 31 december	119	137
Niet-DAEB		
Aantal eenheden 1 januari	126	146
Verkopen boekjaar	3	3
Terugkopen boekjaar	-21	-23
Aantal eenheden 31 december	108	126

Tot en met ultimo het verslagjaar zijn in totaal 227 woningen verkocht onder voorwaarden (263 woningen in 2016).

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.

9.2.3 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

Omschrijving	DAEB
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.165
Cumulatieve waardeveranderingen	-3.880
Boekwaarden per 1 januari	3.285
Mutaties	
Investerings	9.604
Investerings - opleveringen nieuwbouw	-9.989
Onrendabele top in exploitatie genomen	3.378
Overboeking naar voorraad	-35
Subsidies	-31
Afboeken plankosten ten laste van resultaat	-59
Waardeveranderingen	-4.901
Totaal mutaties	-2.033
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.072
Cumulatieve waardeveranderingen	-4.820
Boekwaarden per 31 december	1.252

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad € 147.000 aan bouwrente geactiveerd (2016: € 224.000).

9.3 Materiële vaste activa

9.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Omschrijving	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.521
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-8.354
Boekwaarden per 1 januari	4.167
Mutaties	
Investeringen	117
Desinvesteringen	0
Overboekingen	-695
Afschrijvingen	-423
Totaal mutaties	-1.001
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.123
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-5.957
Boekwaarden per 31 december	3.166

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

9.4 Financiële vaste activa

9.4.1 Andere deelnemingen

	2017	2016
Totaal deelnemingen	1.671	1.682
Deelneming V.O.F. Centrumplan Leende:		
Stand begin verslagjaar	1.437	1.296
Kapitaalstorting(en)	0	175
Rente	20	22
Resultaat deelneming	-31	-56
Stand einde verslagjaar	1.426	1.437

Deelneming Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V.

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

9.4.2 Latente belastingvorderingen

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

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

	2017	2016
Saldo begin verslagjaar	7.983	7.434
Afloop	-85	-85
Verkopen	-2.217	0
Overige mutaties	639	634
Saldo einde verslagjaar	6.320	7.983

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

	2017	2016
Saldo begin verslagjaar	6.081	406
Mutaties	1.146	5.675
Saldo einde verslagjaar	7.227	6.081

Specificatie belastinglatentie:

Waardering	Bedrijfs-economisch	Fiscaal	Vershil	Latentie
Leningen o/g	-285.403	-280.391	-5.012	804
Compensabel verlies	n.v.t	30.786	-30.786	7.227
Verkoopwoningen	28.076	31.632	-3.556	805
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	86.666	103.485	-16.819	3.690
Embedded derivaat	4.024	0	4.024	941
Bouwrecht	0	318	-318	80
	-166.637	-114.170	-52.467	13.547

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 3.678 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 4.969 (2016: € 16.781).

9.4.3 Leningen u/g

2017	2016
------	------

Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V. te Helmond	232	239
Af: Voorziening 'woonwagens en standplaatsen'	-232	-239
Totaal	0	0

De lening aan Woonwagens en Standplaatsen Beheer Helmond B.V. bestaat feitelijk uit twee leningen (hoofdsom € 50 en € 237,5) met een looptijd van 30 jaar en een rendement van 4% (einddata 17 december 2037 en 11 november 2038).

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

9.5 Voorraden

9.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

		2017	2016
Cranendonck	Teruggekochte koopgarantwoning (0 was 1)	0	168
Heeze-Leende	Teruggekochte koopgarantwoning (2 was 3)	480	582
Helmond	Teruggekochte koopgarantwoning (1 was 0)	240	0
Laarbeek	Waterpoort (0 woningen was 3)	0	600
	Teruggekochte koopgarantwoning (1 was 1)	169	198
	Kantoor	472	0
Someren	Teruggekochte koopgarantwoning (1 was 7)	204	1.252
Totaal		1.565	2.800

9.5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

		2017	2016
Helmond	De Veste, blok 21	0	129
	De Buitens, Stepekolk Noord	0	76
	De Buitens, Stepekolk Zuid	0	114
Totaal		0	319

9.5.3 Overige voorraden

		2017	2016
Asten	Floralaan	20	20
Cranendonck	't Stepke	55	55
	Boschackers	90	90
Heeze-Leende	Brouwershuis fase 3	35	0
Laarbeek	Hermelijnlaan	173	173
Someren	Harmonielaan	0	0
Totaal		373	338

9.6 Onderhanden projecten

	2017	2016
Onderhanden projecten in opdracht van derden	25.606	14.086
Totaal gedeclareerde termijnen	-25.455	-12.324
Totaal	151	1.762

Het saldo van de onderhanden projecten in opdracht van derden waarvan de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst, de gedeclareerde termijnen en de verwerkte verliezen overtreffen bedraagt € 773 (2016: € 1.779).

Het saldo van de onderhanden projecten in opdracht van derden waarvan de gedeclareerde termijnen en de verwerkte verliezen, de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst overtreffen bedraagt € 622 (2016: € 17).

9.7 Vorderingen

9.7.1 Huurdebiteuren

	2017	2016
Huurachterstand en overige vorderingen	684	534
Af: voorziening 'dubieuze debiteuren'	-286	-221
Totaal	398	313

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2017 is 1,24% van de netto jaar huur (eind 2016: 0,97%).

De voorziening 'dubieuze debiteuren' geeft onderstaand verloop:	2017	2016
Saldo begin verslagjaar	221	392
Dotatie ten laste van de exploitatie	140	185
Geïnd op afgeboekte posten	73	56
Afgeboekte oninbare posten	-148	-412
Saldo einde verslagjaar	286	221

9.7.2 Overheid

	2017	2016
Asten	0	1
Cranendonck	3	0
Heeze-Leende	35	0
Helmond	6	4
Laarbeek	81	0
Someren	0	6
Totaal	125	11

9.7.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	2017	2016
VOF Centrumplan Leende	2	1

9.7.4 Belastingen en sociale premies verzekeringen

	2017	2016
Vennootschapsbelasting	800	0
Verhuurderheffing	0	13
Totaal	800	13

9.7.5 Overige vorderingen

	2017	2016
Stichting Studentenhuisvesting Utrecht	0	5.000
Notaris in verband met verkoop	0	328
Kopers nieuwbouw koopwoningen	525	0
Diversen	57	77
Totaal	582	5.405

9.7.6 Overlopende activa

	2017	2016
Verzekering	55	363
Nog niet vervallen rente	10	178
Vooruitbetaalde kosten	8	29
Licentievergoedingen	21	17
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	24	41
Vooruitbetaalde investeringen	15	58
Credit-nota's	0	65
Overige transitorische posten	0	21
Totaal	133	772

9.8 Liquide middelen

	2017	2016
Kas	1	1
Direct opvraagbaar bank	27.980	11.463
Spaarrekeningen direct opvraagbaar	8.491	12.490
Deposito 31 dagen wachttijd	5.000	10.000
Totaal	41.472	33.954

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

9.9 Groepsvermogen

9.9.1 Aandeel van woCom in het groepsvermogen

	2017	2016
Saldo begin verslagjaar	656.901	593.345
Jaarresultaat	51.248	63.556
Saldo einde verslagjaar	708.149	656.901

9.10 Voorzieningen

9.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

	2017	2016
Saldo begin verslagjaar	4.254	7.421
Dotaties	10.710	4.298

Vrijval	-42	-1.794
Onttrekkingen	-4.880	-5.421
Waardemutatie	0	-250
Saldo einde verslagjaar	10.042	4.254

9.10.2 Voorziening garantieverplichtingen

	2017	2016
Saldo begin verslagjaar	95	404
Dotatie / onttrekking	0	-309
Saldo einde verslagjaar	95	95

9.11 Langlopende schulden

9.11.1 Leningen overheid

	2017	2016
Totaal leningen begin verslagjaar	2.156	2.252
Aflossingen huidig verslagjaar	-100	-96
Subtotaal schuldrestant leningen	2.056	2.156
Aflossingsverplichting komend verslagjaar	-104	-100
Saldo einde verslagjaar	1.952	2.056

De marktwaarde van de opgenomen geldleningen per 31 december 2017, inclusief de aflossingsverplichting komend verslagjaar, bedraagt € 2,4 miljoen (2016: € 2,6 miljoen). Bij het contant maken van de toekomstige aflossingsverplichtingen is uitgegaan van actuele rentetarieven.

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

9.11.2 Leningen kredietinstellingen

	2017	2016
Totaal leningen begin verslagjaar	303.217	321.210
Nieuwe leningen	0	0
Mutatie marktwaarde extendible	89	85
Aflossingen huidig verslagjaar	-20.140	-18.078
Subtotaal schuldrestant leningen	283.166	303.217
Aflossingsverplichting komend verslagjaar	-15.703	-20.140
Saldo einde verslagjaar	267.463	283.077

De marktwaarde van de opgenomen geldleningen per 31 december 2017, inclusief de aflossingsverplichting komend verslagjaar, bedraagt € 414,8 miljoen (2016: € 414,6 miljoen). Bij het contant maken van de toekomstige aflossingsverplichtingen is uitgegaan van actuele rentetarieven.

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

Gegevens over de totale leningenportefeuille (overheid en kredietinstellingen):

Borging door het WSW

Eén lening van de BNG (ultimo 2017 € 1,5 miljoen, ultimo 2016 € 1,6 miljoen) is niet geborgd door het WSW, maar gegarandeerd door de gemeente Helmond. Als zodanig is deze lening inzetbaar voor DAEB-investeringen.

Gemiddelde rentevoet

De gemiddelde rentevoet van de lopende leningen ultimo 2017 is 4,33% (2016: 4,32%).

De gemiddelde rentevoet van de leningen met een looptijd langer dan 5 jaar is 4,34% (2016: 4,34%).

Rente- en kasstroomrisico

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

Rentepercentages	€	Renteherzieningsperiode	€	Resterende looptijd	€
Roll over	0	van 1 tot 3 maanden	7.500		
0% - 1%	0	van 6 maanden tot 1 jaar	0	van 1 tot 5 jaar	67.169
2% - 3%	7.318	van 1 tot 5 jaar	18.642	van 5 tot 10 jaar	58.848
3% - 4%	66.845	van 5 tot 10 jaar	602	van 10 tot 15 jaar	10.546
4% - 5%	189.286	> 10 jaar	4.984	van 15 tot 20 jaar	7.184
5% - 6%	5.965	Geen	237.866	> 20 jaar	125.640
	269.414		269.414		269.414

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 15.808 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

In de periode 2018-2022 vervallen onderstaande geldleningen:

Jaar	Aantal leningen	Gemiddeld rente%	Schuldrestant 31-12-2017
2018	2	4,40%	13.548
2019	1	4,61%	15.000
2020	3	3,76%	27.500
2021	2	4,92%	15.131
2022	1	5,03%	90
Totaal			71.269

9.11.3 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

	2017	2016
Saldo begin verslagjaar	37.347	39.696
Verkochte woningen in verslagjaar	469	450
Subtotaal	37.816	40.146
Afname terugkoopverplichting	-5.494	-4.512
Waardeveranderingen	1.123	1.713
Saldo einde verslagjaar	34.408	37.347

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting met betrekking tot de woningen welke zijn verkocht onder voorwaarden koopgarant. Dit betreft in totaal 227 woningen, waarvan 119 huurwoningen uit het bestaand bezit en 108 nieuwbouwwoningen.

Koopgarant

In 2017 zijn 3 woningen onder Koopgarant verkocht (2016: 3 woningen). In de Koopgarant-regeling verleent woCom een korting op de verkoopprijs en is de koper bij doorverkoop verplicht de woning als eerste aan de corporatie aan te bieden waarbij woCom verplicht is tot terugkoop (aanbied- en terugkoopplicht). In 2017 zijn 37 woningen teruggekocht (in 2016: 34 woningen). WoCom en de verkoper delen bij terugkoop gezamenlijk in de waardeontwikkeling.

9.11.4 Overige schulden

	2017	2016
Saldo begin verslagjaar	4.968	3.862
Waardeveranderingen	-944	1.106
Saldo einde verslagjaar	4.024	4.968

WoCom heeft 1 extendible lening met een nominale waarde van € 7,5 miljoen. Bij de betreffende extendible lening heeft de geldgever het recht om de lening in 2019 te verlengen tegen een vooraf vastgestelde rente. Dit recht ("receiver swaption") betreft het embedded derivaat en heeft een marktwaarde.

9.12 Kortlopende schulden

9.12.1 Schulden aan overheid

	2017	2016
Aflossingsverplichting komend boekjaar	104	100
Overig	693	0
Totaal	797	100

9.12.2 Schulden aan kredietinstellingen

	2017	2016
Aflossingsverplichting komend boekjaar	15.703	20.140

9.12.3 Schulden aan leveranciers

	2017	2016
Totaal	2.827	2.145

9.12.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2017	2016
Vennootschapsbelasting	0	1.559
Omzetbelasting	1.653	588
Loonheffing	198	198
Totaal	1.851	2.345

9.12.5 Schulden ter zake van pensioenen

	2017	2016
Totaal	68	36

9.12.6 Overige schulden

	2017	2016
Vooruit ontvangen huurbetalingen	392	381
Te verrekenen servicekosten/verrekeningen zorgcentra	115	46
Verlofrechten personeel	175	164
Waarborgsommen	48	71
Deelname Wooniezie	80	100
Accountantskosten	89	91
Fiscaal advies	65	40
Consultancy ICT	0	71
Overig advies	21	15
Diverse schulden	29	4
Totaal	1.014	983

9.12.7 Overlopende passiva

	2017	2016
Transitorische rente geldleningen	6.543	6.369
Overige posten	315	223
Totaal	6.858	6.592

9.13 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligoverplichting

Contractueel is Stichting woCom verplicht om over het schuldrestant van de geborgde leningen (€ 283,9 miljoen) een obligo van 3,85% ofwel € 10,9 miljoen euro aan te houden ten behoeve van het WSW. Deze verplichting is voorwaardelijk.

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

Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting.

Financiële (Hedge) instrumenten

Stichting woCom maakt sinds oktober 2013 géén gebruik meer van derivaten om rente -en kasstroomrisico's af te dekken.

Doelstellingen risicobeheer

In het 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 Nieuwbouw

Eind 2017 bestaat er een aangegane verplichting van nieuwbouwprojecten in uitvoering voor een bedrag van € 11,2 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 2017 een bedrag van € 223.000 (2016: € 215.000). 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 € 72.700 (31.12.2016: € 82.000). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 37.000 en tussen 1 en 2 jaar € 21.900. De resterende looptijd van de leaseovereenkomsten is 5,3 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. Dit is conform wettelijke bepalingen, waarbij ieder der beherende vennoten hoofdelijk aansprakelijk is voor het geheel van schulden van de vennootschap.

Op 10-10-2017 is de anterieure overeenkomst met de gemeente Heeze-Leende beëindigd. De gemeente gaat zelf de Multifunctionele Accommodatie (MFA) met school realiseren.

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

Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

WoCom heeft aan het WSW een onherroepelijk en onvoorwaardelijke volmacht verstrekt, zoals bedoeld in het Reglement van Deelneming, waardoor het WSW de mogelijkheid heeft direct hypotheek te vestigen op het 'ingezette' bezit van woCom. Het WSW zal hiervan gebruik maken indien woCom niet voldoet aan de normen van het WSW, of als er op een andere manier een noodzaak is tot beheersing van de risico's.

9.14 Gebeurtenissen na balansdatum

Op 30-3-2018 heeft de levering plaatsgevonden van 83 dure huur (niet-Daeb) appartementen en 11 parkeerplaatsen voor € 16,8 miljoen aan een belegger. De appartementen liggen in de Veste, Brandevoort, Helmond.

10. Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

10.1 Bedrijfsopbrengsten

10.1.1 Huuropbrengsten

<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	2017	2016
Woningen en woongebouwen	53.409	53.400
Overige onroerende zaken niet zijnde woningen	166	185
Subtotaal huren	53.575	53.585
Huurderving wegens leegstand	-354	-426
Huurderving wegens incassokorting	-39	-42
Huurderving overig	0	-3
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	53.182	53.114
 <i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	 2017	 2016
Woningen en woongebouwen	1.675	1.424
Overige onroerende zaken niet zijnde woningen	538	581
Subtotaal huren	2.213	2.005
Huurderving wegens leegstand	-81	-133
Huurderving wegens incassokorting	-1	-1
Huurderving overig	0	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.131	1.871
 Totaal huuropbrengsten	 55.313	 54.985

10.1.2 Vergoedingen servicecontracten

	2017	2016
Ontvangen vergoedingen servicekosten	1.138	1.032
Te verrekenen servicekosten	-133	-10
Totaal vergoedingen servicecontracten	1.005	1.022

10.1.3 Lasten servicecontracten

	2017	2016
Totaal	-1.005	-1.022

10.1.4 Overheidsbijdragen

	2017	2016
Totaal overheidsbijdragen	0	0

10.1.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2017	2016
Woonbemiddelingskosten	-367	-404
PR & Communicatie	-36	-35
Beheerkosten blokverwarming	-21	0
Diverse vergoedingen	75	50
Toegerekende personeelskosten	-2.594	-2.658
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.484	-1.708
Toegerekende afschrijvingen	-224	-281
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.651	-5.050

10.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
Onderhoudslasten (cyclisch)	-8.733	-6.562
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-2.449	-4.107
Toegerekende personeelskosten	-1.260	-1.158
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.187	-1.218
Toegerekende afschrijvingen	-124	-137
Totaal onderhoud	-13.753	-13.182

10.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
Verhuurderheffing	-6.026	-5.401
Onroerendezaakbelasting	-1.903	-1.843
Waterschapslasten	-409	-399
Sectorheffing	0	0
Bijdrageheffing Aw	-46	-46
Verzekeringen	-216	-226
Kosten oninbare vorderingen	-140	-185
Diverse bedrijfslasten	-114	-99
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.854	-8.199

10.2 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2017	2016
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.520	4.082
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-9.373	-4.205
Toegerekende personeelskosten	-245	-261
Toegerekende overige organisatiekosten	-60	-102
Toegerekende afschrijvingen	-14	-19
Toegerekende financieringskosten	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-172	-505

10.3 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2017	2016
DAEB-vastgoed in exploitatie		
DAEB-vastgoed		
Opbrengst verkopen	10.685	7.573
Af boekwaarde	-8.192	-5.609
Af: direct toerekenbare kosten	-227	-192
Toegerekende personeelskosten	-79	-81
Toegerekende overige organisatiekosten	-29	-36
Toegerekende afschrijvingen	-5	-8
<i>Subtotaal verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>	<i>2.153</i>	<i>1.647</i>
Gerealiseerde waardeverandering als gevolg van terugkoop	7	19
Subtotaal verkoop DAEB-vastgoed	2.160	1.666
Niet-DAEB-vastgoed		
Opbrengst verkopen	3.556	2.689
Af boekwaarde	-3.350	-2.301
Af: direct toerekenbare kosten	-84	-65
Af: Toegerekende personeelskosten	-8	-10
Af: Toegerekende overige organisatiekosten	-2	-6
Toegerekende afschrijvingen	-1	0
<i>Subtotaal verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>	<i>111</i>	<i>307</i>
Gerealiseerde waardeverandering als gevolg van terugkoop	21	50
Subtotaal verkoop niet-DAEB-vastgoed	132	357
Totaal nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.292	2.023

10.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.4.1 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

	2017	2016
Mutatie in de voorziening (dotaties/vrijval)	-10.669	-2.254
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	257	348
Toegerekende personeelskosten projectontwikkeling	-447	-459
Toegerekende overige organisatiekosten	-152	-206
Toegerekende afschrijvingen	-31	-40
Herwaardering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-159	-8
Herwaardering vastgoed in on ontwikkeling bestemd voor verkoop	-137	-20
Terugname eerdere afwaardering immateriële vaste activa	6.744	409
Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-4.594	-2.230

10.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	45.015	47.125
Afname marktwaarde	-9.029	-2.407
Subtotaal niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed	35.986	44.718
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	1.507	1.408
Afname marktwaarde	-417	-323
Subtotaal niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed	1.090	1.085
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37.076	45.803

10.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov

	2017	2016
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.128	962
Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	-960	-820
Subtotaal DAEB	168	142
Niet-DAEB		
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.325	1.044
Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	-1.126	-893
Subtotaal DAEB	199	151
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	367	293

10.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2017	2016
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Waardeverminderingen	-223	0
Terugname waardeverminderingen	1.204	455
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	981	455

10.5 Nettoresultaat overige activiteiten

	2017	2016
Totaal	-36	52

10.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2017	2016
Vergoeding zendmasten	21	21
Opbrengsten Warmte Koude Opslag (WKO)	185	188
Overige vergoedingen	19	63
Totaal opbrengsten overige activiteiten	225	272

10.5.2 Kosten overige activiteiten

	2017	2016
Aanloopkosten (acquisitie en haalbaarheid)	-34	-6
Exploitatiekosten WKO	-222	-201
Overige bedrijfslasten	-5	-13
Totaal kosten overige activiteiten	-261	-220

10.6 Overige organisatiekosten

	2017	2016
Totaal	-110	-55

10.7 Leefbaarheid

	2017	2016
Directe kosten leefbaarheid	-167	-218
Toegerekende personeelskosten	-217	-216
Toegerekende overige organisatiekosten	-120	-105
Toegerekende afschrijvingen	-24	-23
Totaal leefbaarheid	-528	-562

10.8 Saldo financiële baten en lasten

10.8.1 Waardeveranderingen van FVA en van verplichtingen

	2017	2016
Waardeverandering effecten van het WIF	0	143
Vrijval voorziening garantieverplichting	0	100
Waardeverandering embedded derivaat	943	-1.106
Totaal waardeveranderingen van FVA en verplichtingen	943	-863

10.8.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de FVA behoren

	2017	2016
Rente op financiële vaste activa	17	169

10.8.3 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2017	2016
Rente geactiveerd op projecten	173	302
Rente banken	11	51
Rente op overige vorderingen	23	35
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	207	388

10.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2017	2016
Rente leningen kredietinstellingen	-12.929	-13.845
Rente leningen overheid	-87	-92
Geamortiseerde rente extendible lening	-89	-85
Rente op liquide middelen	-30	-56
Borgstellingsvergoeding	-29	-27
Rente belastingdienst	-381	0
Rente overige schulden	-1	-27
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-13.546	-14.132

10.9 Belastingen

	2017	2016
<i>Acute belastingen (lasten)</i>		
Vennootschapsbelasting 2012	0	-442
Vennootschapsbelasting 2013	273	-1.559
Vennootschapsbelasting 2014	-230	0
VSO 2012-2013-2014	800	0
Subtotaal acute belastingen	843	-2.001
<i>Latente vennootschapsbelasting (baten)</i>		
Mutatie belastinglatentie	-517	6.223
Totaal belastingen	326	4.222

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 30,8 miljoen (2016: 27,6 miljoen) verrekend worden. De effectieve belastingdruk bedraagt 0,6% (2016: 7,1%) en kan op hoofdlijnen als volgt gespecificeerd worden:

	2017	2016
Commercieel resultaat	5.248	63.553
Belastingen	-326	-4.222
Verkoopresultaat	-2.406	-2.041
Waardeveranderingen portefeuille	-38.579	-46.550
Overige waardeveranderingen	4.220	2.811
<i>Operationeel commercieel resultaat</i>	<i>14.157</i>	<i>13.551</i>
Fiscaal geactiveerd onderhoud	140	430

Fiscale afschrijving activa in exploitatie	-3.301	-3.470
GREX en projectverliezen	-8.620	-3.337
Afwaardering lagere WOZ waarden	1.531	5.098
Mutatie disagio leningen	-1.377	-393
Niet aftrekbare bedragen	15	0
Fiscaal resultaat	2.545	11.879
Verrekenbare verliezen		
Stand per 1 januari	-27.646	-39.525
Hogere afwaardering naar lagere WOZ in 2015	-2.145	0
Lagere terugname eerdere afwaardering in 2016	-2.992	0
Afschrijving Sonnehove en De Lisse	-548	0
Verrekend in verslagjaar	2.545	11.879
Totaal verrekenbare verliezen	-30.786	-27.646

Vorenstaande cijfers zijn op basis van de huidige inzichten en schattingen. Mochten er nog wijzigingen komen dan kunnen voornoemde cijfers veranderen.

10.10 Resultaat deelneming

	2017	2016
Resultaat in deelneming VOF woCom Centrumplan Leende	-31	-56
Totaal resultaat deelnemingen	-31	-56

10.11 Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie

	2017	2016
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	-423	-508
Toegerekend aan:		
Verhuur- en beheeractiviteiten	-224	-281
Onderhoudsactiviteiten	-124	-137
Verkoop van vastgoed in ontwikkeling	-14	-19
Verkoop van onroerende goederen	-6	-8
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-31	-40
Leefbaarheid	-24	-23
Totaal	-423	-508

10.12 Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2017	2016
Lonen en salarissen	-3.648	-3.694
Sociale lasten	-605	-580
Pensioenlasten	-597	-570
Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	-4.850	-4.844

Toegerekend aan:

Verhuur- en beheeractiviteiten	-2.594	-2.659
Onderhoudsactiviteiten	-1.260	-1.158
Verkoop van vastgoed in ontwikkeling	-245	-261
Verkoop van onroerende goederen	-87	-91
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-447	-459
Leefbaarheid	-217	-216
Totaal	-4.850	-4.844

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis bedroeg:

	2017	2016
Afdeling Directie	3,0	2,0
Afdeling Wonen	25,0	23,6
Afdeling Vastgoedbeheer	15,1	14,7
Afdeling Vastgoedontwikkeling	6,0	6,0
Afdeling Bedrijfsvoering	21,7	21,7
Totaal	70,8	68,0

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. Voor woCom is bezoldigingsklasse F van toepassing.

In 2017 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:

Bedragen x €	Mevrouw M.M. Kräwinkel
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0
Gewezen topfunctionaris	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 130.500,00
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 20.311,92
<i>Subtotaal</i>	€ 150.811,92
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 151.000,00
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 150.811,92
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Gegevens 201612	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/5 – 31/12
Deeltijdfactor 2016 in fte	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 86.000,00
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 13.416,00
Totale bezoldiging 2016	€ 99.416,00

Toezichthoudende topfunctionarissen:

Bedragen x €	De heer L.G.A. Giesen	Mevrouw G.M. Boon
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 15.000,00	€ 10.000,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 22.650,00	€ 15.100,00
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 15.000,00	€ 10.000,00
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 201612

Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 7.699,92	€ 7.565,52
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0,00	€ 0,00
Totale bezoldiging 2016	€ 7.699,92	€ 7.565,52

Bedragen x €	De heer J. Brouwer	Mevrouw D.M.P. de Bruijn
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.100,00	€ 15.100,00
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 201612	N.v.t.	N.v.t.

Bedragen x €	De heer C.T.G. Nauta	De heer F.J.R. Holtman
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 30/06	01/01 – 24/03
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 5.000,00	€ 2.273,97
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	(181/365) x € 15.100,00 = € 7.487,95	(83/365) x € 15.100,00 = € 3.433,70
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 5.000,00	€ 2.273,97
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 201612	N.v.t.	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 7.748,10	€ 8.011,00
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0,00	€ 0,00
Totale bezoldiging 2016	€ 7.748,10	€ 8.011,00

Met betrekking tot gegevens over Bestuurders en Commissarissen wordt ook verwezen naar deel B van het bestuursverslag 2017.

10.13 Overige organisatiekosten (toegerekend)

	2017	2016
Overige personeelskosten	-1.016	-1.183
Automatiseringskosten	-616	-1.069
Controle- en advieskosten	-827	-546
Huisvestingskosten	-232	-223
Overige algemene kosten	-258	-274
PR & Communicatie	-20	-23
Contributie landelijke federatie	-64	-63
Totaal indirecte organisatiekosten	-3.033	-3.381
Toegerekend aan:		
Verhuur- en beheeractiviteiten	-1.484	-1.708
Onderhoudsactiviteiten	-1.187	-1.218
Verkoop van vastgoed in ontwikkeling	-60	-102
Verkoop van onroerende goederen	-31	-42
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-152	-206
Leefbaarheid	-120	-105
	-3.033	-3.381

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

	2017	2016
Controlewerkzaamheden jaarrekening 2017 (interim + jaarwerk)	138	0
Controlewerkzaamheden jaarrekening 2016 (interim + jaarwerk)	20	146
Controlewerkzaamheden jaarrekening 2015 (interim + jaarwerk)	0	15
Overige niet-controlewerkzaamheden	10	1
Totaal	168	162

11. Balans enkelvoudig (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	31-12-2017	31-12-2016
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	916.262	880.557
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	38.517	34.509
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	34.543	37.087
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.252	3.285
	990.574	955.438
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.166	4.167
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	9.931	5.610
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.244	91
Andere deelnemingen	245	245
Latente belastingvorderingen	13.467	11.767
Leningen u/g	5.500	5.500
	30.387	23.213
Totaal vaste activa	1.024.127	982.818
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.565	2.800
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
Overige voorraden	373	338
	1.938	3.138
Onderhanden projecten	0	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	398	313
Overheid	125	11
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	800	13
Overige vorderingen	57	5.341
Overlopende activa	133	772
	1.513	6.450
Liquide middelen	25.956	28.615
Totaal vlottende activa	29.407	38.203
TOTAAL ACTIVA	1.053.534	1.021.021

Bedragen x € 1.000

PASSIVA	31-12-2017	31-12-2016
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	459.221	434.121
Overige reserves	197.680	159.224
Onverdeeld resultaat	51.248	63.556
	708.149	656.901
 Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	10.042	4.254
Voorziening garantieverplichtingen	95	95
	10.137	4.349
 Langlopende schulden		
Leningen overheid	1.952	2.056
Leningen kredietinstellingen	267.463	283.077
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	34.408	37.347
Overige schulden	4.024	4.968
	307.847	327.448
 Totaal passiva exclusief kortlopende schulden	1.026.133	988.698
 Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	104	100
Schulden aan kredietinstellingen	15.703	20.140
Schulden aan leveranciers	1.802	2.128
Rekening-courant verbindingen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.851	2.345
Schulden ter zake van pensioenen	68	36
Overige schulden	1.014	982
Overlopende passiva	6.858	6.592
	27.401	32.323
 Totaal kortlopende schulden	27.401	32.323
TOTAAL PASSIVA	1.053.534	1.021.021

12. Winst en verliesrekening enkelvoudig

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2017	2016
Huuropbrengsten	55.313	54.985
Opbrengsten servicecontracten	1.005	1.022
Lasten servicecontracten	-1.005	-1.022
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.651	-5.100
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.753	-13.182
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.854	-8.199
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	28.055	28.504
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	711	930
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-604	-843
Toegerekende organisatiekosten	-319	-382
Toegerekende financieringskosten	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-212	-295
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.958	7.108
Toegerekende organisatiekosten	-124	-141
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-11.542	-4.944
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.292	2.023
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-11.202	-2.639
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37.076	45.803
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	367	293
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	981	455
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.222	43.912
Opbrengsten overige activiteiten	225	322
Kosten overige activiteiten	-261	-220
Nettoresultaat overige activiteiten	-36	102
Overige organisatiekosten	-110	-55
Leefbaarheid	-528	-562
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen	943	-863
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	17	169
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	284	463
Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.544	-14.129
Saldo financiële baten en lasten	-12.300	-14.360
Resultaat voor belastingen	44.384	59.269
Belastingen	2.543	4.323
Resultaat deelnemingen	4.321	-36
Resultaat na belastingen	51.248	63.556

13. Kasstroomoverzicht enkelvoudig (directe methode)

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2017	2016
1. OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Huren	55.241	55.097
- Zelfstandige huurwoningen	50.351	50.235
- Onzelfstandige wooneenheden	262	235
- Intramuraal	4.016	3.955
- Maatschappelijk onroerend goed	46	46
- Bedrijfsmatig onroerend goed	391	435
- Parkeervoorzieningen	175	191
Vergoedingen servicecontracten	1.074	1.022
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	304	509
Rente ontvangsten	319	276
Saldo ingaande kasstromen	56.938	56.904
Personeelsuitgaven	-4.829	-4.876
Onderhoudsuitgaven	-11.645	-10.492
Overige bedrijfsuitgaven	-7.651	-7.576
Rente betalingen	-13.281	-14.553
Sectorspecifieke heffing	-46	-46
Verhuurderheffing	-6.013	-5.414
Leefbaarheidsuitgaven	-168	-218
Vennootschapsbelasting	-1.516	-441
Saldo uitgaande kasstromen	-45.149	-43.616
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.789	13.288

Omschrijving	2017	2016
2. (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	8.139	6.567
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	6.736	3.498
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	662	1.512
Verkoopontvangsten grond	191	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	83
Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	15.728	11.660
Investerings uitgaven nieuwbouw huur	-8.804	-5.691
Investerings uitgaven bestaand bezit	-277	-1.134
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	0	-280
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	-513
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-5.639	-4.460
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings uitgaven overig	-117	-167
Externe kosten bij verkoop	-313	-257
Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	-15.150	-12.502
Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	578	-842
Financiële Vaste Activa		
Ontvangsten verbindingen	204	0
Ontvangsten overig	5.010	257
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	5.214	257
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	5.792	-585
3. FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Nieuw te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Aflossingen geborgde leningen	-20.165	-17.474
Aflossingen ongeborgde leningen	-75	-700
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-20.240	-18.174
Totaal jaarlijkse kasstroom	-2.659	-5.471
<i>Verloop geldmiddelen</i>		
Saldo begin verslagjaar	28.615	34.086
Totaal jaarlijkse kasstromen	-2.659	-5.471
Saldo einde verslagjaar	25.956	28.615

14. Toelichting op enkelvoudige jaarrekening

14.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

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

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

Financiële vaste activa

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

Herwaarderingsreserve

WoCom vormt een herwaarderingsreserve voor:

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

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

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

14.2 Toelichting specifieke balansposten

14.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2017	2016
Stand per 1 januari	5.610	5.646
Resultaat verslagjaar	4.321	-36
Stand per 31 december	9.931	5.610

14.2.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2017	2016
woCom Holding B.V.	1.244	91
Stand per 31 december	1.244	91

14.2.3 Overige deelnemingen

	2017	2016
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

14.2.4 Leningen u/g

	2017	2016
WoCom Holding	5.500	5.500
Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V. te Helmond	232	239
Subtotaal	0	0
Af: Voorziening 'woonwagens en standplaatsen'	-232	-239
Stand per 31 december	5.500	5.500

14.2.5 Eigen vermogen

14.2.5.1 Herwaarderingsreserve

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

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	DAEB- vastgoed in exploitatie	niet DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
Boekwaarden per 1 januari 2016	398.852	2.190	401.042
Realisatie uit hoofde van verkoop	-3.783	-106	-3.889
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	40.320	57	40.377
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-3.581	-66	-3.647
Herclassificaties/herkwalificaties	534	-675	-141
Overige mutaties	379	0	379
Boekwaarde per 31 december 2016	432.721	1.400	434.121

Overheveling scheidingsbalans 1-1-2017	-957	957	0
Boekwaarde per 1 januari 2017	431.764	2.357	434.121
Realisatie uit hoofde van verkoop	-3.761	-49	-3.810
Realisatie uit hoofde van sloop	-229	0	-229
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	37.806	362	38.167
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-9.012	-17	-9.028
Herclassificaties/herkwalificaties	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2017	456.568	2.653	459.221

14.2.5.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2017	2016
Stand per 1 januari	159.224	193.781
Winstverdeling vorig boekjaar	63.556	-1.478
Toename ten laste van de herwaarderingsreserve	-25.100	-33.079
Boekwaarde per 31 december	197.680	159.224

14.2.5.3 Onverdeeld resultaat

Het verloop van de resultaat boekjaar is als volgt:

	2017	2016
Stand per 1 januari	63.556	-1.478
Resultaatverdeling	-63.556	1.478
Resultaat boekjaar	51.248	63.556
Boekwaarde per 31 december	51.248	63.556

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van € 51.248 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

De jaarrekening 2016 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 20-06-2017. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

15. Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Bestuur

M.M. Kräwinkel
Directeur-bestuurder

Someren, 21 juni 2018

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen

L.G.A. Giesen
Voorzitter

G.M. Boon
Vice-voorzitter

D.M.P. de Bruijn
Lid

J. Brouwer
Lid

G.J.M. Huijbregts
Lid

Someren, 21 juni 2018

DEEL D - OVERIGE GEGEVENS

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting woCom

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting woCom te Someren gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting woCom op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2017.
- De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017.
- De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol, zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 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 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.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 72 en 73 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting woCom een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde, onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Het bestuursverslag
- De overige gegevens

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist. Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

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

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

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als 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 fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd, en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, de ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden, en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om in onze controleverklaring aandacht 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.
- 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.

Eindhoven, 21 juni 2018

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA

2. Balans enkelvoudig DAEB (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	01-01-2018
Vaste activa	
Vastgoedbeleggingen	
DAEB vastgoed in exploitatie	916.262
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.152
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.252
	934.666
Materiële vaste activa	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.166
Financiële vaste activa	
Latente belastingvorderingen	12.738
Leningen u/g	0
Interne lening	9.450
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	50.688
	72.876
Totaal vaste activa	1.010.708
Vlottende activa	
Vorraden	
Vastgoed bestemd voor verkoop	845
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0
Overige voorraden	35
	880
Onderhanden projecten	0
Vorderingen	
Huurdebiteuren	380
Overheid	125
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	800
Overige vorderingen	56
Overlopende activa	128
	1.490
Liquide middelen	21.726
Totaal vlottende activa	24.096
TOTAAL ACTIVA	1.034.804

Bedragen x € 1.000

PASSIVA	01-01-2018
Eigen vermogen	
Herwaarderingsreserve	456.568
Overige reserves	200.333
Onverdeeld resultaat	51.248
	707.113
Voorzieningen	
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	10.042
Voorziening garantieverplichtingen	-
	10.042
Langlopende schulden	
Leningen overheid	1.952
Leningen kredietinstellingen	267.463
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.111
Overige schulden	4.024
	290.550
<hr/>	
Totaal passiva exclusief kortlopende schulden	1.008.741
<hr/>	
Kortlopende schulden	
Schulden aan overheid	104
Schulden aan kredietinstellingen	15.703
Schulden aan leveranciers	1.802
Rekening-courant verbindingen	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	626
Schulden ter zake van pensioenen	68
Overige schulden	940
Overlopende passiva	6.819
	26.062
<hr/>	
Totaal kortlopende schulden	26.062
<hr/>	
TOTAAL PASSIVA	1.034.804

3. Balans enkelvoudig niet-DAEB (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	01-01-2018
Vaste activa	
Vastgoedbeleggingen	
DAEB vastgoed in exploitatie	0
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	38.517
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.391
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-
	55.908
Materiële vaste activa	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0
Financiële vaste activa	
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	9.931
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.244
Andere deelnemingen	245
Latente belastingvorderingen	729
Leningen u/g	5.500
	17.649
Totaal vaste activa	73.557
Vlottende activa	
Vorraden	
Vastgoed bestemd voor verkoop	720
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0
Overige voorraden	338
	1.058
Onderhanden projecten	0
Vorderingen	
Huurdebiteuren	18
Overheid	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0
Overige vorderingen	1
Overlopende activa	5
	23
Liquide middelen	4.230
Totaal vlottende activa	5.311
TOTAAL ACTIVA	78.868

Bedragen x € 1.000

PASSIVA	01-01-2018
Eigen vermogen	
Herwaarderingsreserve	2.653
Overige reserves	40.832
Onverdeeld resultaat	7.203
	50.688
Voorzieningen	
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-
Voorziening garantieverplichtingen	95
	95
Langlopende schulden	
Leningen overheid	-
Leningen kredietinstellingen	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.297
Overige schulden	-
Interne lening	9.450
	26.747
Totaal passiva exclusief kortlopende schulden	77.530
Kortlopende schulden	
Schulden aan overheid	0
Schulden aan kredietinstellingen	0
Schulden aan leveranciers	0
Rekening-courant verbindingen	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.225
Schulden ter zake van pensioenen	0
Overige schulden	74
Overlopende passiva	39
	1.339
Totaal kortlopende schulden	1.339
TOTAAL PASSIVA	78.868

4. woCom in cijfers

Omschrijving	2017	DAEB	Niet-DAEB	2016
Eenheden huurwoningen	8.180	8.007	173	8.187
Eenheden in verzorgingshuizen	437	437	0	417
• kamerverhuur	26	26	0	15
• standplaatsen	6	6	0	7
• standplaatsen met woonwagens	34	34	0	33
Overige wooneenheden	66	66	0	55
Subtotaal aantal wooneenheden	8.683	8.510	173	8.659
• garages	416	166	250	416
• bedrijfsruimten/winkels	25	0	25	26
• overig bezit	0	0	0	0
• maatschappelijk vastgoed	21	21	0	20
Subtotaal aantal niet-wooneenheden	462	187	275	462
Totaal verhuureenheden TI	9.145	8.697	448	9.121
verhuureenheden in verbindingen	0	0	0	0
Totaal verhuureenheden	9.145	8.697	448	9.121
DAEB vastgoed in exploitatie	8.697			8.695
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	448			426
Specificatie mutaties verhuureenheden				
• opgeleverd	53	53	0	54
• verkocht	-50	-49	-1	-47
• sloop	0	0	0	0
• overig	11	12	-1	10
• herclassificatie(overheveling)	0	-24	24	0
• toegevoegd	10	10	0	2
Totaal mutaties verhuureenheden	24	2	22	19
Woningen verkocht onder voorwaarden	227	119	108	263
Specificatie mutaties verkoop onder voorwaarden				
• terug uit voorraad niet verkochte koopwoningen	0	0	0	0
• verkochte woningen vov	3	0	3	3
• doorverkochte woningen definitief	-27	-12	-15	-17
• doorverkochte woningen vov	-3	0	-3	-3
• naar in voorraad niet verkochte koopwoningen	-4	-2	-2	-12
• in verhuur genomen woningen	-5	-4	-1	-2
Totaal mutaties verkoop onder voorwaarden	-36	-18	-18	-31

woCom in cijfers (vervolg)

Omschrijving	2017	Daeb	Niet-Daeb	2016
Huurwoningen naar netto-huurklasse				
Goedkope huur:	1.159	1.159	0	1.112
Betaalbare huur:	6.181	6.173	8	6.158
Dure huur:	612	606	6	682
Vrije huur:	228	69	159	235
	8.180	8.007	173	8.187
Specificatie woongelegenheden naar gemeente				
• Asten	332	332	0	332
• Cranendonck	1.466	1.466	0	1.465
• Heeze-Leende	1.034	1.016	18	1.031
• Helmond	2.101	1.977	124	2.106
• Laarbeek	2.215	2.184	31	2.205
• Someren	1.535	1.535	0	1.520
	8.683	8.510	173	8.659

Omschrijving	2017	2016
Het waarborgen van de financiële continuïteit		
Interest Coverage Ratio (ICR)	1,85	1,88
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	1,33	1,28
Loan to Value (LTV - obv bedrijfswaarde)	70,9%	74,5%
Solvabiliteit (obv onbeklemd deel eigen vermogen)	48,9%	43,4%
Dekkingsratio	29,8%	33,4%
Gemiddelden per VHE (netto vastgoedexploitatie)		
Lasten onderhoud	1.504	1.445
Verhuur- en beheerkosten	509	554
Overige exploitatielasten	968	899
Eigen vermogen	77.322	72.021
Balanswaarde	115.202	111.944
WOZ-waarde	137.821	135.518
Formatieplaatsen		
Directie	3,2	2,0
Vastgoedbeheer	15,9	14,2
Wonen	26,7	24,3
Bedrijfsvoering	21,4	21,9
Vastgoedontwikkeling	5,0	6,0
	72,2	68,4
Ziekteverzuimpercentage	5,5%	6,4%

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

